

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

Số: **169/CBTT-VRG**
V/v: Công bố thông tin

Hải Phòng, ngày 08 tháng 05 năm 2026

**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 Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng.
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: **Bất thường 24h**
7. Nội dung của thông tin công bố: Biên bản họp và Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 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

Nghị quyết số: 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ
Sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty

Hải Phòng, ngày 07 tháng 5 năm 2026

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

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 được sửa đổi bổ sung bởi Luật số: 03/2020/QH15 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 Luật Chứng khoán số: 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019;

Căn cứ Biên bản họp số: 01/2026/BB-ĐHĐCĐ ngày 07/5/2026 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

QUYẾT NGHỊ THÔNG QUA:

Điều 1: Sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam (được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 30/6/2021), cụ thể như sau:

STT	Vị trí sửa đổi	Nội dung Điều lệ hiện hành	Nội dung sửa đổi, bổ sung
1	Bổ sung Khoản 1, Điều 1: Định nghĩa	Chưa quy định	Bổ sung Điểm P. “Cổ tức” là khoản lợi nhuận sau thuế được trả cho mỗi cổ phần bằng tiền hoặc bằng tài sản khác.”;
2	Điểm c, Khoản 1, Điều 1: Định nghĩa	“ <i>Luật Doanh nghiệp</i> ” là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020	Sửa đổi: (Luật Doanh nghiệp là văn bản pháp luật do quốc hội ban hành, quy định về việc thành lập, tổ chức quản lý, tổ chức lại, giải thể, và hoạt động của Doanh nghiệp bao gồm CTNNHH, CTCP, Công ty hợp danh và doanh nghiệp tư nhân
3	Khoản 1, Điều 1:	Chưa có	“Chứng khoán” là loại tài sản gồm các loại tài sản theo quy định tại Khoản 1

STT	Vị trí sửa đổi	Nội dung Điều lệ hiện hành	Nội dung sửa đổi, bổ sung
	Định nghĩa		Điều 4 Luật Chứng khoán
4	Sửa đổi Khoản 3, Điều 2: Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, VPDD và thời hạn hoạt động của Công ty	- Địa chỉ trụ sở chính: Số 12 Phố Nguyễn An, Phường Lê Thanh Nghị, Thành phố Hải Dương. Tỉnh Hải Dương - E-mail: congty.vrg@gmail.com - Website: http://www.vinaruco.com.vn	Sửa đổi: - Địa chỉ trụ sở chính: Khu công nghiệp Cộng Hòa, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hải Phòng - E-mail: vphdqt.vrg@gmail.com - Website: https://vrg-vn.com/
5	Sửa đổi Khoản 3, Điều 3: Người đại diện theo pháp luật của Công ty	Người đại diện theo pháp luật của Công ty chịu trách nhiệm cá nhân đối với những thiệt hại cho Công ty do vi phạm nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều này	Người đại diện theo pháp luật của Công ty chịu trách nhiệm cá nhân theo quy định của pháp luật đối với thiệt hại cho Công ty do vi phạm trách nhiệm quy định tại khoản 2 Điều này
6	Bổ sung Điều 9: Chuyển nhượng cổ phần	Chưa có	Bổ sung: 3. Trường hợp cổ đông là cá nhân chết thì người thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật của cổ đông đó là cổ đông của Công ty. Trường hợp cổ phần của cổ đông là cá nhân chết mà không có người thừa kế, người thừa kế từ chối nhận thừa kế hoặc bị truất quyền thừa kế thì số cổ phần đó được giải quyết theo quy định của pháp luật về dân sự. 4. Cổ đông có quyền tặng cho một phần hoặc toàn bộ cổ phần của mình cho người khác. Trường hợp này, người được tặng cho hoặc nhận trả nợ bằng cổ phần sẽ trở thành cổ đông của Công ty sau khi hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng theo quy định của Điều lệ Công ty và pháp luật có liên quan.

STT	Vị trí sửa đổi	Nội dung Điều lệ hiện hành	Nội dung sửa đổi, bổ sung
			<p>5. Đối với cổ phần của cổ đông sáng lập:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trong thời hạn 03 năm kể từ ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập được tự do chuyển nhượng cho cổ đông sáng lập khác và chỉ được chuyển nhượng cho người không phải là cổ đông sáng lập nếu được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông. Trường hợp này, cổ đông sáng lập dự định chuyển nhượng cổ phần phổ thông thì không có quyền biểu quyết về việc chuyển nhượng cổ phần đó. - Các hạn chế đối với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập được bãi bỏ sau thời hạn 03 năm, kể từ ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Các hạn chế của quy định này không áp dụng đối với cổ phần mà cổ đông sáng lập có thêm sau khi đăng ký thành lập doanh nghiệp và cổ phần mà cổ đông sáng lập chuyển nhượng cho người khác không phải là cổ đông sáng lập của Công ty.
7	<p>Sửa đổi: Khoản 2, Điều 11, Phụ lục 01 Khoản 1, Điều 11: hát biểu ý kiến chất vấn tại Đại hội Phụ lục 02</p>	<p>.....www.vinaruco.com.vn.....</p>	<p>Sửa đổi đường link Website Công ty https://vrg-vn.com/...</p>



STT	Vị trí sửa đổi	Nội dung Điều lệ hiện hành	Nội dung sửa đổi, bổ sung
	Khoản 1, Điều 11: Đăng ký tham dự Đại hội trực tuyến (Check-in) Phụ lục 02, Khoản 2, Điều 12: Phát biểu ý kiến chất vấn tại Đại hội trực tuyến		
8	Bổ sung Điểm b, Khoản 3 Điều 12: Quyền của cổ đông	Yêu cầu Hội đồng quản trị thực hiện việc triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo các quy định tại khoản 3 Điều 115 và Điều 140 Luật Doanh nghiệp	Sửa đổi bổ sung: -Yêu cầu Hội đồng quản trị thực hiện việc triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo các quy định tại Khoản 3 Điều 115 và Điều 140 Luật Doanh nghiệp phải bằng văn bản và phải bao gồm các nội dung sau đây: họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với cổ đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số giấy tờ pháp lý của tổ chức, địa chỉ trụ sở chính đối với cổ đông là tổ chức; số lượng cổ phần và thời điểm đăng ký cổ phần của từng cổ đông, tổng số cổ phần của cả nhóm cổ đông và tỷ lệ sở hữu trong tổng số cổ phần của công ty, căn cứ và lý do yêu cầu triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông. Kèm theo yêu cầu triệu tập họp phải có các tài liệu, chứng cứ về các vi phạm của Hội đồng quản trị, mức độ vi phạm hoặc về quyết định vượt quá thẩm quyền.

STT	Vị trí sửa đổi	Nội dung Điều lệ hiện hành	Nội dung sửa đổi, bổ sung
			<p>Cổ đông hoặc nhóm cổ đông chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực của các tài liệu, chứng cứ cung cấp cho cơ quan có thẩm quyền khi yêu cầu triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông.”.</p> <p>Trường hợp Hội đồng quản trị không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định thì trong thời hạn 30 ngày tiếp theo, cổ đông hoặc nhóm cổ đông có quyền đại diện công ty triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định của khoản 4a điều 140 Luật sửa đổi bổ sung Luật doanh nghiệp. Chi phí hợp lý cho việc triệu tập và tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông sẽ được công ty hoàn lại.”.</p>
9	Bổ sung Điểm c, Khoản 2, Điều 12: Quyền của cổ đông	Tự do chuyển nhượng cổ phần của mình cho người khác, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 120, khoản 1 Điều 127 của Luật doanh nghiệp và quy định khác của pháp luật có liên quan;	<p>Bổ sung:</p> <p>.....Tự do chuyển nhượng cổ phần của mình cho người khác, ngoại trừ trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 5 Điều 9 Điều lệ này;</p>
10	Bổ sung, Điểm d, Khoản 3 Điều 14: Đại hội Cổ đông	Cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 2, Điều 115 Luật doanh nghiệp yêu cầu triệu tập Đại hội đồng cổ đông. Yêu cầu triệu tập họp Đại hội cổ đông phải được thể hiện bằng văn bản, trong đó nêu rõ lý do và mục đích cuộc họp, có đủ chữ ký của các cổ đông liên quan hoặc văn bản yêu cầu được lập thành nhiều bản và tập hợp đủ chữ ký của các cổ đông có	<p>Sửa đổi, bổ sung:</p> <p>Cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 2 điều 115 Luật doanh nghiệp yêu cầu triệu tập họp Đại hội Cổ đông thực hiện theo quy định tại điểm 3 Điều 13 điều lệ này.</p>



STT	Vị trí sửa đổi	Nội dung Điều lệ hiện hành	Nội dung sửa đổi, bổ sung
		liên quan	
11	Sửa đổi Khoản 1, Điều 39: Thành viên ban kiểm soát	1. Số lượng thành viên ban kiểm soát là ba (3) người.	Sửa đổi 1. số lượng thành viên ban kiểm soát có tối thiểu là ba (3) tối đa là năm (5) kiểm soát viên.

Điều 2: Giao Hội đồng quản trị Công ty sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty Cổ phần phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam; Công bố thông tin theo quy định.

Điều 3: Nghị quyết này được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 biểu quyết thông qua ngày 07/5/2026. Bản Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty sửa đổi, bổ sung thay thế cho Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty (được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 30/6/2021), có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 4: Các Ông/Bà Cổ đông, Thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, Kế toán trưởng, Trưởng các Phòng, Ban của Công ty và các đơn vị thành viên căn cứ Nghị quyết thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- UBCKNN và các cơ quan chức năng (B/c);
- Website Công ty (để công bố thông tin);
- Lưu: VT, VP.HĐQT.

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỌA ĐẠI HỘI
CHỨC TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Phạm Trung Thái

Nghị quyết số: 04/2026/NQ-ĐHĐCĐ

Phê duyệt Phương án phát hành cổ phiếu
tăng vốn điều lệ của Công và Phương án sử dụng
số tiền thu được sau khi kết thúc phát hành

Hải Phòng, ngày 07 tháng 5 năm 2026

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

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 được sửa đổi bổ sung bởi Luật số: 03/2020/QH15 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 Luật Chứng khoán số: 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019;

Căn cứ Biên bản họp số: 01/2026/BB-ĐHĐCĐ ngày 07/5/2026 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

QUYẾT NGHỊ THÔNG QUA:

Điều 1: Phê duyệt Phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ của Công ty và Phương án sử dụng số tiền thu được sau khi kết thúc phát hành (Đính kèm Tờ trình số 124/TTr-HĐQT ngày 06/5/2026 của Hội đồng quản trị Công ty; Phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ và Phương án sử dụng số tiền thu được sau khi kết thúc phát hành ngày 28/4/2026 do Công ty TNHH Chứng khoán ACB lập).

Điều 2: Nghị quyết này được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 biểu quyết thông qua vào ngày 07/5/2026 và có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3: Giao Hội đồng quản trị công bố thông tin theo quy định; Chỉ đạo Ban Điều hành Công ty triển khai tổ chức thực hiện.

Điều 4: Các Ông/Bà Cổ đông, Thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, Kế toán trưởng, Trưởng các Phòng, Ban của Công ty và các đơn vị thành viên căn cứ Nghị quyết thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- UBCKNN và các cơ quan chức năng (B/c);
- Website Công ty (để công bố thông tin);
- Lưu: VT, VP.HĐQT.

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỌA ĐẠI HỘI
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Phạm Trung Thái

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 04 năm 2026



**Phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ của Công ty và
Phương án sử dụng số tiền thu được sau khi kết thúc phát hành**

I. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

- Tổ chức phát hành: CTCP Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam
- Tổ chức tư vấn: Công ty TNHH Chứng khoán ACB

II. CƠ SỞ THỰC HIỆN

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp;

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

Căn cứ Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán, Luật Kế toán, Luật Kiểm toán độc lập, Luật Ngân sách nhà nước, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Quản lý thuế, Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Dự trữ quốc gia, Luật Xử lý vi phạm hành chính;

Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;

Căn cứ Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;
Các văn bản pháp luật khác có liên quan.

III. MỤC ĐÍCH VÀ SỰ CẦN THIẾT TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

Nhằm mục đích nâng cao năng lực tài chính, gia tăng giá trị lợi ích cho cổ đông và gia tăng sự gắn kết lợi ích cho người lao động, Công ty có nhu cầu phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ. Việc tăng vốn điều lệ được thực hiện thông qua phát hành cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu và chào bán cổ phiếu cho các đối tượng theo các hình thức tương ứng của phương án.

Mục đích của việc chào bán cổ phiếu là để thực hiện các dự án đã và đang triển khai, phù hợp với kế hoạch đầu tư của Công ty. Theo đó, để có cơ sở trình các Cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, quy mô vốn chủ sở hữu cần thiết phải đáp ứng là tỷ lệ tối thiểu đạt 15% tổng mức đầu tư theo quy định của pháp luật hiện hành.

IV. PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

Thông tin chung

STT	Khoản mục	Nội dung
1.	Tên cổ phiếu	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam
2.	Loại cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông
3.	Mệnh giá cổ phiếu	10.000 đồng/cổ phiếu
4.	Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	25.894.868 cổ phiếu
5.	Vốn điều lệ hiện hành	258.948.680.000 đồng

Thu

STT	Khoản mục	Nội dung
6.	Tổng số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành, trong đó:	274.105.132 cổ phiếu
6.1	Số lượng cổ phiếu phát hành từ nguồn vốn chủ sở hữu	6.082.886 cổ phiếu
6.2	Số lượng cổ phiếu chào bán	268.022.246 cổ phiếu
a	<i>Chào bán cho người lao động</i>	1.294.743 cổ phiếu
b	<i>Chào bán ra công chúng</i>	25.894.868 cổ phiếu
c	<i>Chào bán riêng lẻ</i>	240.832.635 cổ phiếu
7.	Tổng giá trị cổ phiếu dự kiến phát hành (theo mệnh giá), trong đó:	2.741.051.320.000 đồng
7.1	Giá trị cổ phiếu phát hành từ nguồn vốn chủ sở hữu	60.828.860.000 đồng
7.2	Giá trị cổ phiếu chào bán	2.680.222.460.000 đồng
a	<i>Chào bán cho người lao động</i>	12.947.430.000 đồng
b	<i>Chào bán ra công chúng</i>	258.948.680.000 đồng
c	<i>Chào bán riêng lẻ</i>	2.408.326.350.000 đồng
8.	Vốn điều lệ dự kiến sau khi phát hành (theo mệnh giá)	3.000.000.000.000 đồng
9.	Tổng số lượng cổ phiếu dự kiến sau khi phát hành	300.000.000 cổ phiếu

1. Thông tin chi tiết đối với phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu

STT	Khoản mục	Nội dung
1.	Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành	6.082.886 cổ phiếu
2.	Tổng giá trị cổ phiếu dự kiến phát hành (theo mệnh giá)	60.828.860.000 đồng
3.	Tỷ lệ thực hiện quyền	100 : 23,491 (tương ứng tăng 23,491% so với vốn điều lệ hiện hành tại thời điểm thông qua phương án phát hành) <i>(Cổ nghĩa là, cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu tại ngày đăng ký cuối cùng, được phân bổ 01 quyền nhận cổ phiếu phát hành thêm từ nguồn vốn chủ sở hữu. Cổ đông sở hữu 100 quyền thì được nhận 23,491 cổ phiếu phát hành thêm)</i>
4.	Mục đích phát hành	Thưởng cho cổ đông hiện hữu

STT	Khoản mục	Nội dung
5.	Nguồn vốn chủ sở hữu để tăng vốn điều lệ	Nguồn vốn chủ sở hữu để tăng vốn điều lệ căn cứ trên Báo cáo tài chính năm 2025 được kiểm toán, từ các nguồn như sau: - Quỹ đầu tư phát triển - Thặng dư vốn cổ phần - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối
6.	Đối tượng phát hành	Cổ đông hiện hữu theo danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền nhận cổ phiếu phát hành thêm từ nguồn vốn chủ sở hữu
7.	Hình thức phát hành	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu
8.	Phương thức phát hành	Phát hành cho cổ đông hiện hữu thông qua thực hiện quyền tại Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC)
9.	Phương thức xử lý số cổ phiếu lẻ phát sinh	Số cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) khi phân bổ quyền cho cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Phần lẻ thập phân phát sinh (nếu có) sẽ được phân phối cho Công đoàn Công ty.
10.	Điều kiện chuyển nhượng	- Đối với quyền nhận cổ phiếu phát hành thêm: Không được chuyển nhượng - Đối với cổ phiếu phát hành thêm: Tự do chuyển nhượng
11.	Thời gian phát hành dự kiến	Từ Quý 2 năm 2026 (hoặc sau khi có chấp thuận của UBCKNN)

2. Thông tin chi tiết đối với phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP)

STT	Khoản mục	Nội dung
1.	Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán	1.294.743 cổ phiếu
2.	Tổng giá trị cổ phiếu dự kiến chào bán (theo mệnh giá)	12.947.430.000 đồng
3.	Giá chào bán	10.000 đồng
4.	Đối tượng phát hành	Là người lao động trong Công ty đáp ứng các tiêu chuẩn được tham gia chương trình

STT	Khoản mục	Nội dung
5.	Tiêu chuẩn người lao động được tham gia chương trình, nguyên tắc xác định số cổ phiếu được phân phối cho từng đối tượng	Tiêu chuẩn người lao động được tham gia dựa vào các tiêu chí về thời gian công tác và chức vụ. Nguyên tắc xác định số cổ phiếu được phân phối cho từng đối tượng là dựa vào hệ số của mỗi tiêu chí (chi tiết theo Phụ lục đính kèm). ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định danh sách người lao động được tham gia chương trình, số cổ phiếu được phân phối cho từng đối tượng và thời gian thực hiện, đáp ứng các tiêu chuẩn được ĐHĐCĐ thông qua.
6.	Hình thức phát hành	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động
7.	Phương thức phát hành	Bán trực tiếp tại Tổ chức phát hành
8.	Phương thức xử lý số cổ phiếu chưa được phân phối hết (bao gồm số cổ phiếu không đăng ký mua, không nộp tiền mua, số cổ phiếu lẻ)	ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định thực hiện chào bán tiếp số cổ phiếu chưa được phân phối hết, phù hợp với quy định pháp luật theo nguyên tắc như sau: - Xác định danh sách người lao động khác được mua cổ phiếu chưa phân phối hết, đáp ứng các tiêu chuẩn được ĐHĐCĐ thông qua; - Giá chào bán không được thấp hơn so với giá đã chào bán cho người lao động đã đăng ký tham gia đợt chào bán ban đầu. Trường hợp kết thúc đợt phát hành, số lượng cổ phiếu còn lại vẫn không phân phối hết thì sẽ được hủy bỏ và HĐQT quyết định kết thúc việc phát hành. Công ty thực hiện tăng vốn điều lệ theo số cổ phiếu thực tế phát hành.
9.	Phương thức xử lý trong các trường hợp người lao động không đáp ứng các điều kiện theo chương trình ESOP, trường hợp công ty mua lại cổ phiếu của người lao động, phương án bán ra số cổ phiếu được công ty mua lại	ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định phương thức xử lý, phù hợp theo quy định của pháp luật.
10.	Phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài	ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định phương án đảm bảo về tỷ lệ sở hữu nước ngoài khi thực hiện phát hành.
11.	Điều kiện chuyển nhượng	Hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành (bao gồm các trường hợp phân phối tiếp, nếu có), trừ

STT	Khoản mục	Nội dung
		trường hợp cổ phiếu được mua lại theo quy chế phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động và các trường hợp được thực hiện theo quy định của pháp luật (nếu có).
12.	Chào mua công khai	Trường hợp người lao động tham gia mua cổ phiếu dẫn đến tỷ lệ sở hữu của các đối tượng này thay đổi và vượt các mức tỷ lệ sở hữu thuộc các ngưỡng phải chào mua công khai theo quy định tại Điều 35 Luật Chứng khoán 2019, thì không phải thực hiện thủ tục chào mua công khai (bao gồm các trường hợp xử lý cổ phiếu chưa được phân phối hết)
13.	Thời gian phát hành dự kiến	Từ Quý 2 năm 2026 (hoặc sau khi có chấp thuận của UBCKNN)

3. Thông tin chi tiết đối với phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu

STT	Khoản mục	Nội dung
1.	Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán	25.894.868 cổ phiếu
2.	Tổng giá trị cổ phiếu dự kiến chào bán (theo mệnh giá)	258.948.680.000 đồng
3.	Tỷ lệ thực hiện quyền	1 : 1 (tương ứng tăng 100% so với vốn điều lệ hiện hành tại thời điểm thông qua phương án phát hành) <i>(Có nghĩa là, cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu tại ngày đăng ký cuối cùng, được phân bổ 01 quyền mua cổ phiếu phát hành thêm. Cổ đông sở hữu 01 quyền thì được mua 01 cổ phiếu phát hành thêm)</i>
4.	Giá chào bán	ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định theo nguyên tắc xác định giá trên cơ sở phù hợp với quy định của pháp luật.
5.	Nguyên tắc xác định giá	Giá chào bán không thấp hơn giá trị sổ sách của Công ty theo Báo cáo tài chính quý gần nhất
6.	Đối tượng chào bán	Cổ đông hiện hữu theo danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm
7.	Hình thức chào bán	Chào bán cổ phiếu ra công chúng
8.	Phương thức chào bán	Chào bán cho cổ đông hiện hữu thông qua thực

STT	Khoản mục	Nội dung
		hiện quyền tại Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC)
9.	Phương thức xử lý số cổ phiếu chưa được phân phối hết (bao gồm số cổ phiếu không đăng ký mua, không nộp tiền mua, số cổ phiếu lẻ)	<p>DHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định thực hiện chào bán tiếp số cổ phiếu chưa được phân phối hết, phù hợp với quy định pháp luật theo nguyên tắc như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Xác định tiêu chí, danh sách nhà đầu tư được mua cổ phiếu chưa phân phối hết; - Giá chào bán không được thấp hơn so với giá đã chào bán cho cổ đông hiện hữu. <p>Trường hợp kết thúc đợt phát hành, số lượng cổ phiếu còn lại vẫn không phân phối hết thì sẽ được hủy bỏ và HĐQT quyết định kết thúc việc phát hành. Công ty thực hiện tăng vốn điều lệ theo số cổ phiếu thực tế phát hành.</p>
10.	Phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài	DHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định phương án đảm bảo về tỷ lệ sở hữu nước ngoài khi thực hiện phát hành.
11.	Điều kiện chuyển nhượng	<ul style="list-style-type: none"> - Đối với quyền mua: Cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu cho người khác nhưng chỉ được chuyển nhượng 01 (một) lần trong thời gian quy định. Người nhận chuyển nhượng quyền mua không được chuyển nhượng quyền mua đó cho người khác. - Đối với số cổ phiếu được cổ đông hiện hữu đăng ký mua: Tự do chuyển nhượng - Đối với số cổ phiếu được chào bán tiếp do chưa được phân phối hết (nếu có): Hạn chế chuyển nhượng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành trừ các trường hợp được thực hiện theo quy định của pháp luật
12.	Chào mua công khai	Trường hợp nhà đầu tư tham gia mua cổ phiếu dẫn đến tỷ lệ sở hữu của các đối tượng này thay đổi và vượt các mức tỷ lệ sở hữu thuộc các ngưỡng phải chào mua công khai theo quy định tại Điều 35 Luật Chứng khoán 2019, thì không phải thực hiện thủ tục chào mua công khai (bao gồm các trường hợp xử lý cổ phiếu chưa được phân phối hết).
13.	Thời gian phát hành dự kiến	Từ Quý 2 năm 2026 (hoặc sau khi có chấp thuận của UBCKNN)

4. Thông tin chi tiết đối với phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp

STT	Khoản mục	Nội dung
1.	Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán	240.832.635 cổ phiếu
2.	Tổng giá trị cổ phiếu dự kiến chào bán (theo mệnh giá)	2.408.326.350.000 đồng
3.	Giá chào bán	ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định theo nguyên tắc xác định giá trên cơ sở phù hợp với quy định của pháp luật.
4.	Nguyên tắc xác định giá	Giá chào bán không thấp hơn giá trị sổ sách của Công ty theo Báo cáo tài chính quý gần nhất
5.	Đối tượng phát hành	Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật
6.	Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư	<ul style="list-style-type: none"> - Tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật hiện hành, - Có năng lực tài chính và/hoặc có thể hỗ trợ Công ty trong hoạt động kinh doanh; - Ưu tiên các nhà đầu tư là đối tác truyền thống, tiềm năng của Công ty.
7.	Số lượng và danh sách nhà đầu tư dự kiến	ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT lựa chọn và xác định Danh sách nhà đầu tư và số lượng cổ phiếu chào bán cho từng nhà đầu tư theo tiêu chí đã được ĐHĐCĐ thông qua.
8.	Hình thức chào bán	Chào bán cổ phiếu riêng lẻ
9.	Phương thức chào bán	Chào bán trực tiếp cho các nhà đầu tư tại Tổ chức phát hành
10.	Phương thức xử lý số cổ phiếu không được phân phối hết	<ul style="list-style-type: none"> - Số lượng cổ phần do các nhà đầu tư không đăng ký mua hết sẽ được ủy quyền cho HĐQT phân phối tiếp cho các đối tượng khác do HĐQT lựa chọn theo tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư đã được ĐHĐCĐ thông qua với giá không thấp hơn mức giá đã công bố cho các nhà đầu tư ban đầu. - Trường hợp kết thúc đợt chào bán, số lượng cổ phiếu còn lại vẫn không phân phối hết thì sẽ được hủy bỏ và kết thúc đợt phát hành. Công ty thực hiện tăng vốn điều lệ theo số cổ phiếu thực tế phát hành.

1
 2
 3
 4
 5
 6
 7
 8
 9
 10
 11
 12
 13
 14
 15
 16
 17
 18
 19
 20
 21
 22
 23
 24
 25
 26
 27
 28
 29
 30
 31
 32
 33
 34
 35
 36
 37
 38
 39
 40
 41
 42
 43
 44
 45
 46
 47
 48
 49
 50
 51
 52
 53
 54
 55
 56
 57
 58
 59
 60
 61
 62
 63
 64
 65
 66
 67
 68
 69
 70
 71
 72
 73
 74
 75
 76
 77
 78
 79
 80
 81
 82
 83
 84
 85
 86
 87
 88
 89
 90
 91
 92
 93
 94
 95
 96
 97
 98
 99
 100

AW

STT	Khoản mục	Nội dung
11.	Phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài	ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định phương án đảm bảo về tỷ lệ sở hữu nước ngoài khi thực hiện phát hành.
12.	Điều kiện chuyển nhượng	Hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ (bao gồm số cổ phiếu không phân phối hết được phân phối tiếp)
13.	Chào mua công khai	Trường hợp nhà đầu tư tham gia mua cổ phiếu dẫn đến tỷ lệ sở hữu của các đối tượng này thay đổi và vượt các mức tỷ lệ sở hữu thuộc các ngưỡng phải chào mua công khai theo quy định tại Điều 35 Luật Chứng khoán 2019, thì không phải thực hiện thủ tục chào mua công khai (bao gồm các trường hợp xử lý cổ phiếu chưa được phân phối hết).
14.	Tuân thủ quy định không sở hữu chéo	Công ty tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp và quy định khác có liên quan về việc đảm bảo không phát sinh các trường hợp sở hữu chéo.
15.	Thời gian phát hành dự kiến	Từ Quý 2 năm 2026 (hoặc sau khi có chấp thuận của UBCKNN)

V. ĐĂNG KÝ CỔ PHIẾU BỔ SUNG VÀ ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH BỔ SUNG

Toàn bộ số cổ phiếu sau khi phát hành theo các hình thức tương ứng sẽ được đăng ký bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) và đăng ký giao dịch bổ sung trên hệ thống Upcom tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX), phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành.

VI. MỤC ĐÍCH VÀ PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán được sử dụng cho mục đích thực hiện đầu tư vào các dự án đã và đang triển khai, phù hợp với kế hoạch đầu tư của Công ty, tuân thủ theo quy định của pháp luật hiện hành, cụ thể như sau:

Đơn vị tính: đồng, %

STT	Mục đích sử dụng vốn	Kế hoạch sử dụng vốn (giá trị số tiền thu được từ chào bán, dự kiến tính theo mệnh giá)	Kế hoạch sử dụng vốn (% số tiền thu được từ đợt chào bán)	Ghi chú
1	Dự án KCN Cộng Hòa 2 - Hải Phòng	315.222.460.000	12%	
2	Dự án Khu công nghiệp Trường	400.000.000.000	15%	

	Hải			
3	Dự án Cụm công nghiệp Lộc Giang 2, Tây Ninh	367.000.000.000	14%	
4	Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC - Nghệ An	47.000.000.000	2%	Đáp ứng nhu cầu Vốn chủ sở hữu đạt tối thiểu 15% so với Tổng mức đầu tư dự án
5	Dự án Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1, Tây Ninh	1.078.000.000.000	40%	
6	Dự án Cụm Công nghiệp Long Thuận, Tây Ninh	195.000.000.000	7%	
7	Dự án Cụm công nghiệp Phước Tuy, Tây Ninh	278.000.000.000	10%	
Tổng cộng		2.680.222.460.000	100%	

Trên cơ sở nguyên tắc phân bổ theo tỷ lệ và tùy thuộc vào số tiền thu được tương ứng theo các mức giá chào bán, phù hợp với thời điểm triển khai các hình thức chào bán/phát hành, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT căn cứ vào tình hình thực tế để xây dựng phương án sử dụng vốn chi tiết, phân bổ số tiền thu được theo tỷ lệ tương ứng với các mục đích như trên. Kế hoạch/thời điểm sử dụng vốn được triển khai sau khi hoàn tất các hình thức chào bán/phát hành tương ứng. HĐQT được quyền ưu tiên phân bổ và điều chỉnh tỷ trọng số tiền thu được để phân bổ vào các dự án cấp thiết của Công ty.

Phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán: Trường hợp toàn bộ số lượng cổ phiếu đã đăng ký không được chào bán hết, số tiền thực tế thu được sẽ được phân bổ theo tỷ lệ tương ứng với các mục đích như trên theo các đợt chào bán/phát hành. Công ty sẽ sử dụng linh hoạt các nguồn khác, nhằm bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán, như: vốn chủ sở hữu, hoặc vốn vay ngân hàng hoặc huy động từ các nguồn hợp lệ khác.

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT được quyền thay đổi phương án sử dụng vốn, số tiền thu được từ đợt chào bán với giá trị thay đổi nhỏ hơn 50% số vốn, số tiền thu được từ đợt chào bán, đồng thời việc thay đổi phải được báo cáo ĐHĐCĐ tại cuộc họp gần nhất.

VII. ỦY QUYỀN CHO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định các vấn đề liên quan đến phương án phát hành cổ phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn các nội dung sau:

- Quyết định các nội dung chi tiết, bổ sung, điều chỉnh phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ theo yêu cầu của các Cơ quan quản lý nhà nước (nếu có), tuân thủ theo các quy định của pháp luật, nhằm đảm bảo quyền lợi cho cổ đông và Công ty;
- Lựa chọn thời điểm thích hợp để quyết định triển khai phương án phát hành theo các hình thức tương ứng, thực hiện các thủ tục đăng ký phát hành, đăng ký bổ sung tại VSDC, đăng ký giao dịch bổ sung trên hệ thống Upcom tại HNX và các vấn đề có liên quan, phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành;
- Lựa chọn và quyết định danh sách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp và số lượng cổ phiếu cho từng nhà đầu tư đáp ứng tiêu chí đã được ĐHĐCĐ thông qua;
- Quyết định các phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn huy động từ phát hành/chào bán cổ phiếu, phương án xử lý đối với số cổ phiếu không phân phối hết trong đợt phát hành và

T. T. T.
 3 TY
 M HUU H
 KHOÁN
 CB
 T. P. H. C.

Bu

phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài;

- Quyết định ban hành quy chế phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động, danh sách người lao động được tham gia chương trình, số cổ phiếu được phân phối cho từng đối tượng và thời gian thực hiện, điều chỉnh/cập nhật các hệ số tương ứng của mỗi tiêu chí tùy theo tình hình thực tế của Công ty (nếu có), đáp ứng các tiêu chuẩn được ĐHĐCĐ thông qua.
- Tùy theo tình hình thị trường và nhu cầu kinh doanh của Công ty, quyết định phương án sử dụng vốn cụ thể, điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được và thời điểm sử dụng vốn, phù hợp với tình hình thực tế của Công ty, đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật có liên quan. Việc thay đổi phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán (nếu có) phải đảm bảo với giá trị thay đổi nhỏ hơn 50% số tiền thu được từ đợt chào bán, đồng thời phải được báo cáo ĐHĐCĐ tại cuộc họp gần nhất.
- Thực hiện các thủ tục có liên quan đến tập trung kinh tế tại Ủy ban Cạnh tranh Quốc gia trong các trường hợp thuộc ngưỡng thông báo tập trung kinh tế theo quy định của pháp luật cạnh tranh (nếu có);
- Thực hiện các thủ tục về thay đổi đăng ký doanh nghiệp, sửa đổi và ban hành Điều lệ phù hợp với vốn điều lệ mới của Công ty sau khi hoàn tất phát hành;
- Quyết định các vấn đề khác có liên quan đến việc phát hành cổ phiếu, phù hợp với phương án phát hành đã được ĐHĐCĐ thông qua, tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành.
- Hội đồng quản trị được ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị/Tổng Giám đốc để thực hiện các nội dung công việc trong phạm vi đã được ĐHĐCĐ thông qua.

PHỤ LỤC

Tiêu chuẩn và nguyên tắc xác định số cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP)

1. Đối tượng Người lao động được lựa chọn tham gia Chương trình ESOP

- Là người lao động trong Công ty đáp ứng các tiêu chí về thời gian công tác và chức vụ theo quy định của Công ty.
- Tất cả người lao động đều phải đang còn làm việc tại Công ty tính đến thời điểm 07/05/2026.

2. Nguyên tắc xác định số cổ phiếu được phân phối cho từng đối tượng:

- Số cổ phiếu phân bổ cho từng đối tượng được xác định theo công thức:

$$\text{Số cổ phiếu ESOP được phân bổ} = \text{Hệ số phân bổ cá nhân} \times \frac{\text{Tổng số cổ phiếu phát hành ESOP}}{\text{Tổng hệ số phân bổ của tất cả các cá nhân}}$$

Trong đó, hệ số phân bổ cá nhân là dựa vào hệ số của các tiêu chí về thời gian công tác và chức vụ, cụ thể như sau:

$$\text{Hệ số phân bổ cá nhân} = \text{Hệ số theo thời gian công tác} + \text{Hệ số theo chức vụ}$$

- Hệ số cụ thể của các tiêu chí:

STT	Tiêu chí về Thời gian công tác	Hệ số
1	1 năm	10
2	Trên 1 đến 3 năm	20
3	Trên 3 đến 5 năm	30
4	Trên 5 đến 10 năm	40
5	Trên 10 năm	50

STT	Tiêu chí về Chức vụ	Hệ số
1	Chủ tịch HĐQT	30
2	Thành viên HĐQT	20
3	Trưởng Ban kiểm soát	25
4	Thành viên Ban kiểm soát	15
5	Tổng Giám đốc	25
6	Phó Tổng Giám đốc / Kế toán trưởng	20
7	Trưởng các Phòng, Ban, Trung tâm	15
8	Phó trưởng các Phòng, Ban, Trung tâm	10
9	Chuyên gia	15

Bra

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 04 năm 2026

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

*(V/v: Phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ của Công ty và
phương án sử dụng số tiền thu được sau khi kết thúc phát hành)*

Công ty TNHH Chứng khoán ACB (ACBS) kính gửi đến Quý Công ty lời chào trân trọng và chân thành cảm ơn Quý vị đã quan tâm đến dịch vụ của Công ty chúng tôi.

Thông qua các buổi trao đổi và thảo luận về phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ, ACBS và Quý Công ty đã phối hợp xây dựng phương án trên cơ sở tuân thủ theo các quy định hiện hành, với các điều khoản chủ yếu như sau (đính kèm là phương án phát hành):

- Đối với việc phát hành cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu: tham chiếu theo quy định tại Nghị định 155/2020/NĐ-CP (điều 62, điều 63) được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 245/2025/NĐ-CP.
- Đối với việc phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP): tham chiếu theo quy định tại Nghị định 155/2020/NĐ-CP (điều 64, điều 65) được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 245/2025/NĐ-CP.
- Đối với việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ: tham chiếu theo quy định của Luật Chứng khoán 2019 (khoản 20 Điều 4, khoản 1 Điều 31) được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15 năm 2024, Nghị định 155/2020/NĐ-CP (điều 43) được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 245/2025/NĐ-CP.
- Đối với việc phát hành cổ phiếu ra công chúng: tham chiếu theo quy định của Luật Chứng khoán 2019 (khoản 19 Điều 4, khoản 2 Điều 15, Điều 20) được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15 năm 2024, Nghị định 155/2020/NĐ-CP (điều 12, điều 42) được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 245/2025/NĐ-CP.

Phương án được xây dựng theo các quy định chủ yếu nêu trên và các quy định khác có liên quan để Quý Công ty được biết và xem xét.

Công ty chúng tôi kính mong sớm nhận được sự phản hồi và hợp tác của Quý vị.

Trân trọng.


TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY
TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN
CHỨNG KHOÁN
ACB
Nguyễn Đức Hoàn



Nghị quyết số: 05/2026/NQ-ĐHĐCĐ
Các Báo cáo kết quả sản xuất – kinh doanh năm
2025 và phương hướng năm 2026

Hải Phòng, ngày 07 tháng 5 năm 2026

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

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 được sửa đổi bổ sung bởi Luật số: 03/2020/QH15 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 Luật Chứng khoán số: 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019;

Căn cứ Biên bản họp số: 01/2026/BB-ĐHĐCĐ ngày 07/5/2026 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

QUYẾT NGHỊ THÔNG QUA:

Điều 1: Thông qua các nội dung:

1.1. Báo cáo tình hình hoạt động năm 2025 và phương hướng hoạt động năm 2026 của Hội đồng quản trị Công ty (*Đính kèm theo tờ trình số: 112/BC-HĐQT ngày 06/5/2026 của Hội đồng quản trị Công ty*).

1.2. Báo cáo tình hình hoạt động năm 2025 và kế hoạch năm 2026 của Ban kiểm soát (*Đính kèm Báo cáo số: 19/BC-BKS ngày 06/5/2026 của Ban kiểm soát*).

1.3. Báo cáo Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 của Công ty (*Đính kèm Báo cáo số: 142/BC-VRG ngày 06/5/2026 của Tổng Giám đốc Công ty*).

1.4. Báo cáo tài chính năm 2025 (*đã được kiểm toán*) và phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 (*Đính kèm tờ trình số: 113/TTr-HĐQT ngày 06/5/2026 của Hội đồng quản trị Công ty*).

1.5. Kế hoạch sản xuất kinh doanh và phương án phân phối lợi nhuận năm 2026 (*Đính kèm tờ trình số: 114/TTr-HĐQT ngày 06/5/2026 của Hội đồng quản trị Công ty*).

1.6. Quyết toán thù lao năm 2025 và phương án chi trả thù lao năm 2026 cho thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát (Đính kèm tờ trình số: 115/TTr-HĐQT ngày 06/5/2026 của Hội đồng quản trị).

1.7. Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 (Đính kèm tờ trình số: 20/TTr-BKS ngày 06/5/2026 của Ban Kiểm soát).

Điều 2: Nghị quyết này được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 biểu quyết thông qua ngày 07/5/2026 và có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3: Giao Hội đồng quản trị Công ty thể chế hóa các công việc; Chi đạo Ban Điều hành thực hiện nghiêm túc, hiệu quả các nội dung đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Điều 4: Các Ông/Bà Cổ đông, Thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, Kế toán trưởng, Trưởng các Phòng, Ban của Công ty và các đơn vị thành viên căn cứ Nghị quyết thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- UBCKNN và các cơ quan chức năng (B/c);
- Website Công ty (để công bố thông tin);
- Lưu: VT, VP.HĐQT.

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

CHỦ TỌA ĐẠI HỘI

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Phạm Trung Thái

Nghị quyết số: 06/2026/NQ-ĐHĐCĐ
Kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản và các dự án
tại Khu công nghiệp Cộng Hòa – TP Hải Phòng

Hải Phòng, ngày 07 tháng 5 năm 2026

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

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 được sửa đổi bổ sung bởi Luật số: 03/2020/QH15 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 Luật Chứng khoán số: 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019;

Căn cứ Biên bản họp số: 01/2026/BB-ĐHĐCĐ ngày 07/5/2026 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

QUYẾT NGHỊ THÔNG QUA:

Điều 1: Các nội dung được nêu tại:

1.1. Kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản năm 2026 (Đính kèm tờ trình số: 116/TTr-HĐQT ngày 06/5/2026 của Hội đồng quản trị Công ty).

1.2. Chủ trương đầu tư xây dựng công trình Nhà máy xử lý nước thải công suất 10.000m³/ngày.đêm thuộc Dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hoà (Đính kèm tờ trình số: 117/TTr-HĐQT ngày 06/5/2026 của Hội đồng quản trị Công ty).

1.3. Tờ trình Về việc xin chấp thuận chủ trương thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Cộng Hòa tỷ lệ 1/2.000 (Đính kèm tờ trình số: 118/TTr-HĐQT ngày 06/5/2026 của Hội đồng quản trị).

1.4. Tờ trình Về việc cho áp dụng cơ chế giải quyết khó khăn trong công tác triển khai các gói thầu xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hoà; Phê duyệt Phương án mua sắm, nâng cấp trang thiết bị, ứng dụng khoa học công nghệ để phục vụ đề án số hóa trong quản

lý, điều hành Công ty (Đính kèm tờ trình số: 132/TTr-HĐQT ngày 06/5/2026 của Hội đồng quản trị Công ty).

1.5. Tờ trình Về việc xin chủ trương quy hoạch mở rộng Khu công nghiệp Cộng Hòa (quy mô khoảng 50 ha) (Đính kèm tờ trình số: 119/TTr-HĐQT ngày 06/5/2026 của Hội đồng quản trị Công ty).

Điều 2: Nghị quyết này được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 biểu quyết thông qua ngày 07/5/2026 và có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3: Giao Hội đồng quản trị công bố thông tin theo quy định.

Điều 4: Các Ông/Bà Cổ đông, Thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, Kế toán trưởng, Trưởng các Phòng, Ban của Công ty và các đơn vị thành viên căn cứ Nghị quyết thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- UBCKNN và các cơ quan chức năng (B/c);
- Website Công ty (để công bố thông tin);
- Lưu: VT, VP.HĐQT.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỌA ĐẠI HỘI
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



Phạm Trung Thái

Nghị quyết số: 07/2026/NQ-ĐHĐCĐ
Về các dự án đầu tư tại tỉnh Tây Ninh

Hải Phòng, ngày 07 tháng 5 năm 2026

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
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 được sửa đổi bổ sung bởi Luật số: 03/2020/QH15 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 Luật Chứng khoán số: 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019;

Căn cứ Biên bản họp số: 01/2026/BB-ĐHĐCĐ ngày 07/5/2026 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

QUYẾT NGHỊ THÔNG QUA:

Điều 1: Các nội dung nêu tại:

1.1. Chấp thuận việc lập Hồ sơ đăng ký làm Chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 tại xã Cầu Khởi, tỉnh Tây Ninh (Đính kèm theo tờ trình số: 125/TTr-HĐQT ngày 06/5/2026 của Hội đồng quản trị Công ty).

1.2. Chấp thuận làm Chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm Công nghiệp Long Thuận, xã Tân Long, tỉnh Tây Ninh (Đính kèm theo tờ trình số: 127/TTr-HĐQT ngày 06/5/2026 của Hội đồng quản trị Công ty).

1.3. Chấp thuận làm Chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm Công nghiệp Phước Tuy, xã Cần Đức, tỉnh Tây Ninh (Đính kèm theo tờ trình số: 128/TTr-HĐQT ngày 06/5/2026 của Hội đồng quản trị Công ty).

1.4. Chấp thuận chủ trương nghiên cứu Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Thạnh Lợi 5 tại xã Thạnh Lợi, tỉnh Tây Ninh (Đính kèm theo tờ trình số: 129/TTr-HĐQT ngày 06/5/2026 của Hội đồng quản trị Công ty).

1.5. Chấp thuận chủ trương nghiên cứu Dự án Trung tâm Logistics Cần Đước (Đính kèm theo tờ trình số: 131/TTr-HĐQT ngày 06/5/2026 của Hội đồng quản trị Công ty).

Điều 2: Nghị quyết này được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 biểu quyết thông qua ngày 07/5/2026 và có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3: Giao Hội đồng quản trị công bố thông tin theo quy định.

Điều 4: Các Ông/Bà Cổ đông, Thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, Kế toán trưởng, Trưởng các Phòng, Ban của Công ty và các đơn vị thành viên căn cứ Nghị quyết thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- UBCKNN và các cơ quan chức năng (B/c);
- Website Công ty (để công bố thông tin);
- Lưu: VT, VP.HĐQT.

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỌA ĐẠI HỘI
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Phạm Trung Thái

Nghị quyết số: 08/2026/NQ-ĐHĐCĐ
Về các dự án đầu tư tại tỉnh Nghệ An

Hải Phòng, ngày 07 tháng 5 năm 2026

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
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 được sửa đổi bổ sung bởi Luật số: 03/2020/QH15 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 Luật Chứng khoán số: 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019;

Căn cứ Biên bản họp số: 01/2026/BB-ĐHĐCĐ ngày 07/5/2026 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

QUYẾT NGHỊ THÔNG QUA:

Điều 1: Các nội dung được nêu tại:

1.1. Chấp thuận việc lập hồ sơ đăng ký làm Chủ đầu tư Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC xã Phúc Lộc, tỉnh Nghệ An (Đính kèm theo tờ trình số: 126/TTr-HĐQT ngày 06/5/2026 của Hội đồng quản trị Công ty).

1.2. Chấp thuận chủ trương nghiên cứu đầu tư dự án Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gỗ công suất 200MW và Nhà máy điện mặt trời nổi Hồ Vực Mầu công suất 160 MW (Đính kèm theo tờ trình số: 130/TTr-HĐQT ngày 06/5/2026 của Hội đồng quản trị Công ty).

Điều 2: Nghị quyết này được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 biểu quyết thông qua vào ngày 07/5/2026 và có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3: Giao Hội đồng quản trị Công ty công bố thông tin theo quy định.

Điều 4: Các Ông/Bà Cổ đông, Thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, Kế toán trưởng, Trưởng các Phòng, Ban của Công ty và các đơn vị thành viên căn cứ Nghị quyết thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- UBCKNN và các cơ quan chức năng (B/c);
- Website Công ty (để công bố thông tin);
- Lưu: VT, VP.HĐQT.

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỌA ĐẠI HỘI
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
VÀ KHU CÔNG NGHIỆP
CAO SU VIỆT NAM
VRG
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Phạm Trung Thái

Nghị quyết số: 09/2026/NQ-ĐHĐCĐ
Chủ trương bổ sung nhân sự 02 Phó Tổng giám đốc phụ
trách điều hành triển khai các dự án mới của Công ty

Hải Phòng, ngày 07 tháng 5 năm 2026

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

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 được sửa đổi bổ sung bởi Luật số: 03/2020/QH15 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 Luật Chứng khoán số: 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019;

Căn cứ Biên bản họp số: 01/2026/BB-ĐHĐCĐ ngày 07/5/2026 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

QUYẾT NGHỊ THÔNG QUA:

Điều 1: Chấp thuận bổ sung nhân sự 02 Phó Tổng giám đốc phụ trách điều hành triển khai các dự án mới của Công ty (Đính kèm theo tờ trình số: 122/TTr-HĐQT ngày 06/5/2026 của Hội đồng quản trị Công ty).

Điều 2: Nghị quyết này được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 biểu quyết thông qua ngày 07/5/2026 và có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3: Giao Hội đồng quản trị triển khai thực hiện theo Quy chế, tiêu chuẩn cán bộ của Công ty.

Điều 4: Các Ông/Bà Cổ đông, Thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, Kế toán trưởng, Trưởng các Phòng, Ban của Công ty và các đơn vị thành viên căn cứ Nghị quyết thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- UBCKNN và các cơ quan chức năng (B/c);
- Website Công ty (để công bố thông tin);
- Lưu: VT, VP.HĐQT.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỌA ĐẠI HỘI
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



Phạm Trung Thái

Số: 01/2026/BB-ĐHĐCD

Hải Phòng, ngày 07 tháng 5 năm 2026

BIÊN BẢN HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

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 được sửa đổi bổ sung bởi Luật số 03/2020/QH15 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

– Luật Chứng khoán số 54/2019/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.

Hôm nay, vào hồi **08** giờ 00, ngày **07/5/2026**, Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam (Sau đây gọi tắt là “Công ty”) tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 (Sau đây gọi tắt là “Đại hội” hoặc “ĐHĐCD”)

I. Thông tin chung

1. Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

2. Địa chỉ trụ sở chính: Khu công nghiệp Cộng Hòa, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam.

3. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0800300443.

4. Địa điểm điều hành và 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 Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam.

II. Thành phần tham dự

1. Cổ đông của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam (theo Danh sách cổ đông chốt ngày 09/04/2026) hoặc người đại diện theo ủy quyền hợp lệ.

2. Đại diện các đơn vị tư vấn gồm:

- Bà: Lê Thị Thu - Giám đốc Công ty Luật TNHH MIBI LAW

- Ông: Nguyễn Quốc Bình - Giám đốc Tư vấn Công ty TNHH Chứng khoán

ACB



- Ông: Lưu Hoàng Việt - Chuyên viên tư vấn Tài chính doanh nghiệp – Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT
- Nguyễn Thị Phương - Phó Giám đốc Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tin học MOORE AISC

3. Ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

III. Tính hợp pháp, hợp lệ của Đại hội

Đại hội đã nghe Ông Nguyễn Đình Đức - Trưởng Ban kiểm tra tư cách đại biểu báo cáo kết quả thẩm tra tư cách đại biểu, cụ thể:

- Tại thời điểm khai mạc Đại hội, cổ đông và người đại diện theo ủy quyền (Sau đây gọi chung là “Đại biểu”) tham dự là **09** đại biểu, đại diện cho **19.725.777** cổ phần.

- Căn cứ theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam khai mạc lúc **08 giờ 00** ngày 07/05/2026 là hoàn toàn hợp pháp, hợp lệ và có đầy đủ điều kiện tiến hành Đại hội theo quy định.

IV. Nội dung và tiến trình Đại hội

Đại hội đã tiến hành theo tiến trình như sau:

1. Giới thiệu Đoàn chủ tịch, Ban thư ký và Ban kiểm phiếu

Căn cứ 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 được sửa đổi bổ sung bởi Luật số: 03/2020/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 11/01/2022; Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

Ông Phạm Trung Thái - Chủ tịch HĐQT - Chủ tọa Đại hội giới thiệu danh sách Đoàn Chủ tịch, Ban thư ký và Ban kiểm phiếu của Đại hội:

a. Đoàn chủ tịch:

- Ông: Phạm Trung Thái - Chủ tịch HĐQT - Chủ tọa
- Ông: Đặng Văn Thiệu - Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc-Thành viên
- Ông: Nguyễn Đình Đức - Trưởng Ban kiểm soát Công ty – Thành viên

b. Ban thư ký:

Để giúp việc và ghi chép các diễn biến của Đại hội, Chủ tọa Đại hội giới thiệu danh sách nhân sự của Ban thư ký như sau:

- Ông: Vũ Văn Đạt - Phó Chánh VP. HĐQT - Trưởng ban
- Bà: Đặng Kim Ngân - Chuyên viên VP. HĐQT - Thành viên

c. Ban kiểm phiếu:

Để thực hiện công tác kiểm phiếu biểu quyết của Đại hội, Chủ tọa Đại hội giới thiệu danh sách nhân sự của Ban kiểm phiếu như sau:

- Bà: Hoàng Thị Nhâm - Phó phòng Tài chính – Kế toán - Trưởng ban
- Ông: Trịnh Thanh Phong - Phó GD Ban Quản lý Khu công nghiệp Cộng Hòa
- Thành viên
- Ông: Lương Xuân Đích - Chuyên viên Ban Quản lý Khu công nghiệp Cộng Hòa - Thành viên
- Ông: Lưu Hoàng Việt - Chuyên viên tư vấn Tài chính doanh nghiệp – Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT

2. Thông qua nội dung Chương trình họp, Quy chế làm việc tại Đại hội; Quy chế bầu cử Thành viên Hội đồng quản trị; Thành viên Ban kiểm soát

a. Chương trình họp

Ông Phạm Trung Thái - Chủ tọa Đại hội thay mặt Ban tổ chức Đại hội thông qua nội dung Chương trình của Đại hội. Đại hội được tổ chức theo hình thức trực tiếp, trực tuyến; Toàn bộ thời gian tổ chức Đại hội được thực hiện livestream trên mạng xã hội Facebook (*Link: <https://www.facebook.com/share/v/1E6BpbbWS1/?mibextid=wwXlfr>*).

b. Quy chế làm việc tại Đại hội

Ông Phạm Trung Thái - Chủ tọa Đại hội thay mặt Ban tổ chức Đại hội đọc Quy chế tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

c. Quy chế bầu cử thành viên Hội đồng quản trị, Thành viên Ban kiểm soát

Ông Phạm Trung Thái - Chủ tọa Đại hội thay mặt Ban tổ chức Đại hội đọc Quy chế bầu cử bổ sung thành viên Hội đồng quản trị, Thành viên Ban kiểm soát.

3. Đại hội tiến hành biểu quyết thông qua nhân sự thành viên Ban kiểm phiếu; Nội dung Chương trình ĐHCĐ; Quy chế tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026; Quy chế bầu cử Thành viên Hội đồng quản trị; Thành viên Ban kiểm soát:

- Tại thời điểm: 08 giờ 52 phút, số lượng đại biểu dự họp là: 13 đại biểu, đại diện cho: 21.530.722 cổ phần.

Kết quả kiểm phiếu cho từng nội dung như sau:

• Nội dung 01: Thông qua Danh sách nhân sự Ban kiểm phiếu

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 13 đại diện cho: 21.530.722 phiếu biểu quyết, bằng: 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: 13 đại diện cho: 21.530.722 phiếu biểu quyết, bằng: 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, bằng: 0% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, bằng: 0% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Nội dung 01 đã được thông qua với tỷ lệ 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

• **Nội dung 02: Chương trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026**

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **13** đại diện cho: **21.530.722** phiếu biểu quyết, bằng: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: **13** đại diện cho: **21.530.722** phiếu biểu quyết, bằng: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Nội dung 02 đã được thông qua với tỷ lệ 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

• **Nội dung 03: Quy chế làm việc tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026**

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **13** đại diện cho: **21.530.722** phiếu biểu quyết, bằng: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: **13** đại diện cho: **21.530.722** phiếu biểu quyết, bằng: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Nội dung 03 đã được thông qua với tỷ lệ 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

• **Nội dung 04: Quy chế bầu cử Thành viên Hội đồng quản trị, Thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2026 - 2031**

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **13** đại diện cho: **21.530.722** phiếu biểu quyết, bằng: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: **13** đại diện cho: **21.530.722** phiếu biểu quyết, bằng: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Nội dung 04 đã được thông qua với tỷ lệ 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

V. Sửa đổi, bổ sung Điều lệ hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam (được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 30/6/2021).

- Đại hội đã nghe trình bày Tờ trình số 124/TTr-HĐQT ngày 06/5/2026 của Hội đồng quản trị Công ty) sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam. Đại hội tiến hành biểu quyết bằng hình thức bỏ phiếu:

Kết quả kiểm phiếu biểu quyết như sau:

- **Nội dung 01:** Sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam (được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 30/6/2021).

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **13** đại diện cho: **21.530.722** phiếu biểu quyết, bằng: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: **13** đại diện cho: **21.530.722** phiếu biểu quyết, bằng: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Nội dung 01 đã được thông qua với tỷ lệ 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Đại hội đã nghe Thư ký Đại hội trình bày Dự thảo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông về nội dung vừa được thông qua. Đại hội tiến hành biểu quyết thông qua bằng hình thức bỏ phiếu:

Kết quả kiểm phiếu biểu quyết như sau:

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **13** đại diện cho: **21.530.722** phiếu biểu quyết, bằng: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: **13** đại diện cho: **21.530.722** phiếu biểu quyết, bằng: **100% tính** trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0% tính** trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0% tính** trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0% tính** trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Nghị quyết Sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty đã được thông qua với tỷ lệ 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

VI. Bầu Thành viên Ban kiểm soát Nhiệm kỳ 2026 – 2031

Đại hội đã nghe Ban tổ chức trình bày Tờ trình số 121-TTr-HĐQT của Hội đồng quản trị bầu bổ sung Thành viên Ban kiểm soát Nhiệm kỳ 2026 – 2031 (*Căn cứ vào Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty; Tình hình mở rộng quy mô đầu tư các Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp và các dự án khác, để tăng cường khả năng giám sát, cảnh báo rủi ro về tài chính, đầu tư của Công ty*). Trước đó, Công ty đã có thông báo “Về việc tiếp nhận hồ sơ đề cử, ứng cử bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam nhiệm kỳ 2026-2031”, đến thời điểm tổ chức Đại hội đồng cổ đông năm 2026, Ban tổ chức không nhận được bất kỳ hồ sơ ứng cử, đề cử nào cho vị trí thành viên Ban kiểm soát. Căn cứ vào Luật doanh nghiệp và Điều lệ của Công ty, Căn cứ biên bản họp của Ban kiểm soát ngày 6/5/2026 “Về việc giới thiệu ứng viên tham gia làm thành viên Ban kiểm soát”, Ban kiểm soát đã đề cử 01 ứng viên tham gia làm thành viên Ban kiểm soát lý lịch trích ngang của ứng viên đã được Công bố công khai trước Đại hội. Đại hội tiến hành biểu quyết thông qua bằng hình thức bỏ phiếu:

Kết quả kiểm phiếu biểu quyết như sau:

• Nội dung 01: Bầu Thành viên Ban kiểm soát Nhiệm kỳ 2026 – 2031

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **13** đại diện cho: **21.530.722** phiếu biểu quyết, bằng: **100% tính** trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: **13** đại diện cho: **21.530.722** phiếu biểu quyết, bằng: **100% tính** trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0% tính** trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0% tính** trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0% tính** trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Nội dung 01 đã được thông qua với tỷ lệ 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Đại hội tiến hành bầu cử thành viên Ban kiểm soát, nhiệm kỳ 2026 – 2031:

a. Danh sách ứng viên

STT	Họ và tên ứng viên
1	Vũ Xuân Nghiêm - Sinh ngày: 02/01/1966 - CCCD: 030066003237 cấp ngày 03/12/2025 Tại Cục Cảnh sát Quản lý Hành chính về Trật tự xã hội - Nơi đăng ký HKTT: Số 42 Lộng Chương, phường Thành Đông, Thành phố Hải Phòng.

b. Kết quả bầu cử

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **13** đại diện cho: **21.530.722** phiếu biểu quyết, bằng: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Kết quả trúng cử thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2026 – 2031 như sau:

STT	Họ và tên ứng viên	Số phiếu tán thành
1	Vũ Xuân Nghiêm	21.530.722 phiếu biểu quyết

Đại hội đã nghe Thư ký Đại hội trình bày Dự thảo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông về bầu Thành viên Ban kiểm soát Nhiệm kỳ 2026 – 2031. Đại hội tiến hành biểu quyết thông qua bằng hình thức bỏ phiếu:

Kết quả kiểm phiếu biểu quyết như sau:

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **13** đại diện cho: **21.530.722** phiếu biểu quyết, bằng: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: **13** đại diện cho: **21.530.722** phiếu biểu quyết, bằng: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Nghị quyết Bầu Thành viên Ban kiểm soát Công ty đã được thông qua với tỷ lệ 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

VII. Bầu Thành viên Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2026-2031

Đại hội đã nghe trình bày Tờ trình số 120/TTr-HĐQT ngày 06/5/2026 của Hội đồng quản trị Công ty bầu cử thành viên Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2026-2031. Tính đến thời điểm tiến hành Đại hội, Công ty đã nhận được 01 bộ hồ sơ đề xuất của Nhóm cổ đông đề cử ứng viên là Bà Trần Thị Thanh Bình, hồ sơ của ứng viên đã được Công bố thông tin và thông qua trước Đại hội theo đúng quy định. Đại hội tiến hành biểu quyết thông qua bằng hình thức bỏ phiếu:

Kết quả kiểm phiếu biểu quyết như sau:

• **Nội dung 01: Bầu Thành viên Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2026-2031.**

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 13 đại diện cho: 21.530.722 phiếu biểu quyết, bằng: 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: 13 đại diện cho: 21.530.722 phiếu biểu quyết, bằng: 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, bằng: 0% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, bằng: 0% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, bằng: 0% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- **Nội dung 01 đã được thông qua với tỷ lệ 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.**

Đại hội tiến hành bầu thành viên Hội đồng quản trị, nhiệm kỳ 2026 – 2031:

a. Danh sách ứng viên

STT	Họ và tên ứng viên
1	Trần Thị Thanh Bình - Sinh ngày: 25/11/1969 - CCCD: 030169001366 cấp ngày 04/02/2022 Tại Cục Cảnh sát Quản lý Hành chính về Trật tự xã hội - Nơi đăng ký HKTT: Số 12/2 Lãng Yên, Bạch Đằng, Hai Bà Trưng, Hà Nội.

b. Kết quả bầu cử

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 13 đại diện cho: 21.530.722 phiếu biểu quyết, bằng: 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Kết quả trúng cử thành viên Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2026 – 2031 như sau:

STT	Họ và tên ứng viên	Số tờ phiếu tán thành
1	Trần Thị Thanh Bình	21.530.722 phiếu biểu quyết

Đại hội đã nghe Thư ký Đại hội trình bày Dự thảo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông về Bầu Thành viên Hội đồng quản trị. Đại hội tiến hành biểu quyết thông qua bằng hình thức bỏ phiếu:

Kết quả kiểm phiếu biểu quyết như sau:

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **13** đại diện cho: **21.530.722** phiếu biểu quyết, bằng: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: **13** đại diện cho: **21.530.722** phiếu biểu quyết, bằng: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Nghị quyết Bầu cử thành viên Hội đồng quản trị Công ty trên đã được thông qua với tỷ lệ 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

VIII. Phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ của Công ty và Phương án sử dụng số tiền thu được sau khi kết thúc phát hành

• Đại hội đã nghe Ban tổ chức trình bày Tờ trình số 124/TTr-HĐQT ngày 06/5/2026 của Hội đồng quản trị và Phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ và phương án sử dụng số tiền thu được sau khi kết thúc phát hành ngày 28/4/2026 do Công ty TNHH Chứng khoán ACB lập. Đại hội tiến hành biểu quyết thông qua bằng hình thức bỏ phiếu:

Kết quả kiểm phiếu biểu quyết như sau:

• **Nội dung 01: Phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ của Công ty và Phương án sử dụng số tiền thu được sau khi kết thúc phát hành**

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **13** đại diện cho: **21.530.722** phiếu biểu quyết, bằng: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: **10** đại diện cho: **18.453.822** phiếu biểu quyết, bằng: **85,71%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: 3 đại diện cho: 3.076.900 phiếu biểu quyết, bằng: 14,29% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, bằng: 0% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, bằng: 0% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Nội dung 01 đã được thông qua với tỷ lệ 85,71% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

• Đại hội đã nghe Thư ký Đại hội trình bày Dự thảo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông Phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ của Công ty và Phương án sử dụng số tiền thu được sau khi kết thúc phát hành. Đại hội tiến hành biểu quyết thông qua bằng hình thức bỏ phiếu:

Kết quả kiểm phiếu biểu quyết như sau:

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 13 đại diện cho: 21.530.722 phiếu biểu quyết, bằng: 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: 10 đại diện cho: 18.453.822 phiếu biểu quyết, bằng: 85,71% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: 3 đại diện cho: 3.076.900 phiếu biểu quyết, bằng: 14,29% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, bằng: 0% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, bằng: 0% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Nghị quyết Phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ của Công ty và Phương án sử dụng số tiền thu được sau khi kết thúc phát hành đã được thông qua với tỷ lệ 85,71% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

IX. Các Báo cáo kết quả sản xuất – kinh doanh năm 2025 và phương hướng năm 2026

Đại hội đã nghe Ban tổ chức trình bày các Báo cáo, Tờ trình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025, bao gồm:

Nội dung 1. Tình hình hoạt động năm 2025 và phương hướng hoạt động năm 2026 của Hội đồng quản trị Công ty (Đính kèm Báo cáo số 112/BC-HĐQT ngày 06/5/2026 của Hội đồng quản trị Công ty).

Nội dung 2. Tình hình hoạt động năm 2025 và kế hoạch năm 2026 của Ban kiểm soát (Đính kèm Báo cáo số 19/BC-BKS ngày 06/5/2026 của Ban Kiểm soát).

Nội dung 3. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 của Công ty (Đính kèm Báo cáo số 142/BC-VRG ngày 06/5/2026 của Tổng Giám đốc).

Nội dung 4. Báo cáo tài chính năm 2025 (đã được kiểm toán) và phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 (Đính kèm Tờ trình số 113/TTr-HĐQT ngày 06/5/2026 của Hội đồng quản trị Công ty).

Nội dung 5. Kế hoạch sản xuất kinh doanh và phương án phân phối lợi nhuận năm 2026 (Đính kèm Tờ trình số 114/TTr-HĐQT ngày 06/5/2026 của Hội đồng quản trị Công ty).

Nội dung 6. Quyết toán thù lao năm 2025 và phương án chi trả thù lao năm 2026 cho thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát (Đính kèm Tờ trình số 115/TTr-HĐQT ngày 06/5/2026).

Nội dung 7. Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 (Đính kèm Tờ trình số 20/TTr-BKS ngày 06/5/2026 của Ban kiểm soát).

Đại hội tiến hành biểu quyết thông qua bằng hình thức bỏ phiếu:

Kết quả kiểm phiếu biểu quyết như sau:

• **Nội dung 01: Tình hình hoạt động năm 2025 và phương hướng hoạt động năm 2026 của Hội đồng quản trị Công ty**

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 12 đại diện cho: 20.098.122 phiếu biểu quyết, bằng: 93,35% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: 12 đại diện cho: 20.098.122 phiếu biểu quyết, bằng: 93,35% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, bằng: 0% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, bằng: 0% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 1 đại diện cho: 1.432.600 phiếu biểu quyết, bằng: 6,65% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Nội dung 01 đã được thông qua với tỷ lệ 93,35% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- **Nội dung 02: Tình hình hoạt động năm 2025 và kế hoạch năm 2026 của Ban kiểm soát**

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 12 đại diện cho: 20.098.122 phiếu biểu quyết, bằng: 93,35% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: 12 đại diện cho: 20.098.122 phiếu biểu quyết, bằng: 93,35% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, bằng: 0% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, bằng: 0% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **1** đại diện cho: **1.432.600** phiếu biểu quyết, bằng: **6,65%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Nội dung 02 đã được thông qua với tỷ lệ 93,35% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Nội dung 03: Báo cáo Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 của Công ty

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **12** đại diện cho: **20.098.122** phiếu biểu quyết, bằng: **93,35%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: **12** đại diện cho: **20.098.122** phiếu biểu quyết, bằng: **93,35%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **1** đại diện cho: **1.432.600** phiếu biểu quyết, bằng: **6,65%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Nội dung 03 đã được thông qua với tỷ lệ 93,35% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Nội dung 04: Báo cáo tài chính năm 2025 (đã được kiểm toán) và phương án phân phối lợi nhuận năm 2025

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **12** đại diện cho: **20.098.122** phiếu biểu quyết, bằng: **93,35%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: **12** đại diện cho: **20.098.122** phiếu biểu quyết, bằng: **93,35%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **1** đại diện cho: **1.432.600** phiếu biểu quyết, bằng: **6,65%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Nội dung 04 đã được thông qua với tỷ lệ 93,35% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Nội dung 05: Kế hoạch sản xuất kinh doanh và phương án phân phối lợi nhuận năm 2026

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **12** đại diện cho: **20.098.122** phiếu biểu quyết, bằng: **93,35%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: **12** đại diện cho: **20.098.122** phiếu biểu quyết, bằng: **93,35%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **1** đại diện cho: **1.432.600** phiếu biểu quyết, bằng: **6,65%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Nội dung 05 đã được thông qua với tỷ lệ 93,35% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

• Nội dung 06: Quyết toán thù lao năm 2025 và phương án chi trả thù lao năm 2026 cho thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **12** đại diện cho: **20.098.122** phiếu biểu quyết, bằng: **93,35%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: **12** đại diện cho: **20.098.122** phiếu biểu quyết, bằng: **93,35%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **1** đại diện cho: **1.432.600** phiếu biểu quyết, bằng: **6,65%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Nội dung 06 đã được thông qua với tỷ lệ 93,35% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

• Nội dung 07: Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **12** đại diện cho: **20.098.122** phiếu biểu quyết, bằng: **93,35%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: **12** đại diện cho: **20.098.122** phiếu biểu quyết, bằng: **93,35%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **1** đại diện cho: **1.432.600** phiếu biểu quyết, bằng: **6,65%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Nội dung 07 đã được thông qua với tỷ lệ 93,35% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Đại hội đã nghe Thư ký Đại hội trình bày Dự thảo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông về Các Báo cáo kết quả sản xuất – kinh doanh năm 2025 và phương hướng năm 2026. Đại hội tiến hành biểu quyết thông qua bằng hình thức bỏ phiếu:

Kết quả kiểm phiếu biểu quyết như sau:

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 12 đại diện cho: 20.098.122 phiếu biểu quyết, bằng: 93,35% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: 12 đại diện cho: 20.098.122 phiếu biểu quyết, bằng: 93,35% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, bằng: 0% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, bằng: 0% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 1 đại diện cho: 1.432.600 phiếu biểu quyết, bằng: 6,65% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Nghị quyết Các Báo cáo kết quả sản xuất – kinh doanh năm 2025 và phương hướng năm 2026 đã được thông qua với tỷ lệ 93,35% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

X. Kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản và các dự án tại Khu công nghiệp Cộng Hòa – TP Hải Phòng

Đại hội đã nghe trình bày các Tờ trình danh mục đầu tư và điều chỉnh quy hoạch Khu công nghiệp Cộng Hòa, bao gồm:

Nội dung 1. Kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản năm 2026 (Đính kèm tờ trình số 116/TTr-HĐQT ngày 06/5/2026 của Hội đồng quản trị Công ty)

Nội dung 2. Chủ trương đầu tư xây dựng công trình Nhà máy xử lý nước thải công suất 10.000m³/ngày.đêm thuộc Dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hoà (Đính kèm Tờ trình số: 117/TTr-HĐQT ngày 06/5/2026 Hội đồng quản trị Công ty).

Nội dung 3. Chủ trương thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Cộng Hòa tỷ lệ 1/2.000 (Đính kèm Tờ trình số: 118/TTr-HĐQT ngày 06/5/2026 của Hội đồng quản trị Công ty).

Nội dung 4. Áp dụng cơ chế giải quyết khó khăn trong công tác triển khai các gói thầu xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hoà; Phê duyệt Phương án mua sắm, nâng cấp trang thiết bị, ứng dụng khoa học công nghệ để phục vụ đề án số hóa trong quản lý, điều hành Công ty (Đính kèm Tờ trình số: 132/TTr-HĐQT ngày 06/5/2026 của Hội đồng quản trị Công ty).

Nội dung 5. Chủ trương quy hoạch mở rộng Khu công nghiệp Cộng Hòa (quy mô khoảng 50 ha) (Đính kèm Tờ trình số: 119/TTr-HĐQT ngày 06/5/2026 của Hội đồng quản trị Công ty).

Đại hội tiến hành biểu quyết thông qua bằng hình thức bỏ phiếu:

Kết quả kiểm phiếu biểu quyết như sau:

• **Nội dung 01: Kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản năm 2026**

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 12 đại diện cho: 20.098.122 phiếu biểu quyết, bằng: 93,35% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: 12 đại diện cho: 20.098.122 phiếu biểu quyết, bằng: 93,35% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, bằng: 0% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, bằng: 0% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 1 đại diện cho: 1.432.600 phiếu biểu quyết, bằng: 6,65% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Nội dung 01 đã được thông qua với tỷ lệ 93,35% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

• **Nội dung 02: Chủ trương đầu tư xây dựng công trình Nhà máy xử lý nước thải công suất 10.000m³/ngày.đêm thuộc Dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hoà**

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 12 đại diện cho: 20.098.122 phiếu biểu quyết, bằng: 93,35% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: 12 đại diện cho: 20.098.122 phiếu biểu quyết, bằng: 93,35% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, bằng: 0% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, bằng: 0% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 1 đại diện cho: 1.432.600 phiếu biểu quyết, bằng: 6,65% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Nội dung 02 đã được thông qua với tỷ lệ 93,35% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

• **Nội dung 03: Chấp thuận chủ trương thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Cộng Hoà**

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 12 đại diện cho: 20.098.122 phiếu biểu quyết, bằng: 93,35% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: 12 đại diện cho: 20.098.122 phiếu biểu quyết, bằng: 93,35% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **1** đại diện cho: **1.432.600** phiếu biểu quyết, bằng: **6,65%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Nội dung 03 đã được thông qua với tỷ lệ 93,35% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

• **Nội dung 04: Áp dụng cơ chế giải quyết khó khăn trong công tác triển khai các gói thầu xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hoà; Phê duyệt Phương án mua sắm, nâng cấp trang thiết bị, ứng dụng khoa học công nghệ để phục vụ đề án số hóa trong quản lý, điều hành Công ty**

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **12** đại diện cho: **20.098.122** phiếu biểu quyết, bằng: **93,35%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: **12** đại diện cho: **20.098.122** phiếu biểu quyết, bằng: **93,35%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **1** đại diện cho: **1.432.600** phiếu biểu quyết, bằng: **6,65%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Nội dung 04 đã được thông qua với tỷ lệ 93,35% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

• **Nội dung 05: Chủ trương quy hoạch mở rộng Khu công nghiệp Cộng Hoà (quy mô khoảng 50 ha)**

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **12** đại diện cho: **20.098.122** phiếu biểu quyết, bằng: **93,35%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: **12** đại diện cho: **20.098.122** phiếu biểu quyết, bằng: **93,35%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **1** đại diện cho: **1.432.600** phiếu biểu quyết, bằng: **6,65%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Nội dung 05 đã được thông qua với tỷ lệ 93,35% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Đại hội đã nghe Thư ký Đại hội trình bày Dự thảo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông về Kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản và các dự án tại Khu công nghiệp Cộng Hòa – TP Hải Phòng. Đại hội tiến hành biểu quyết thông qua bằng hình thức bỏ phiếu:

Kết quả kiểm phiếu biểu quyết như sau:

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **12** đại diện cho: **20.098.122** phiếu biểu quyết, bằng: **93,35%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: **12** đại diện cho: **20.098.122** phiếu biểu quyết, bằng: **93,35%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **1** đại diện cho: **1.432.600** phiếu biểu quyết, bằng: **6,65%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Nghị quyết Kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản và các dự án tại Khu công nghiệp Cộng Hòa – TP Hải Phòng đã được thông qua với tỷ lệ 93,35% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

XI. Các dự án đầu tư tại tỉnh Tây Ninh

Đại hội đã nghe trình bày các Tờ trình nghiên cứu triển khai các dự án mới trên địa bàn tỉnh Tây Ninh, bao gồm:

Nội dung 1. Chấp thuận làm Chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 tại xã Cầu Khởi, tỉnh Tây Ninh (Đính kèm Tờ trình số: 125/TTr-HĐQT ngày 06/5/2026 của Hội đồng quản trị Công ty).

Nội dung 2. Chấp thuận làm Chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm Công nghiệp Long Thuận, xã Tân Long, tỉnh Tây Ninh (Đính kèm Tờ trình số: 127/TTr-HĐQT ngày 06/5/2026 của Hội đồng quản trị Công ty).

Nội dung 3. Chấp thuận làm Chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm Công nghiệp Phước Tuy, xã Cần Đước, tỉnh Tây Ninh (Đính kèm tờ trình số: 128/TTr-HĐQT ngày 06/5/2026 của Hội đồng quản trị Công ty).

Nội dung 4. Chủ trương nghiên cứu Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Thạnh Lợi 5 tại xã Thạnh Lợi, tỉnh Tây Ninh (Đính kèm Tờ trình số: 129/TTr-HĐQT ngày 06/5/2026 của Hội đồng quản trị).

Nội dung 5. Chủ trương nghiên cứu Dự án Trung tâm Logistics Cần Đước (Đính kèm Tờ trình số: 131/TTr-HĐQT ngày 06/5/2026 của Hội đồng quản trị).

Đại hội tiến hành biểu quyết thông qua bằng hình thức bỏ phiếu:

Kết quả kiểm phiếu biểu quyết như sau:

• **Nội dung 01: Chấp thuận làm Chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 tại xã Cầu Khởi, tỉnh Tây Ninh**

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **13** đại diện cho: **21.530.722** phiếu biểu quyết, bằng: **100% tính** trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: **13** đại diện cho: **21.530.722** phiếu biểu quyết, bằng: **100% tính** trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0% tính** trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0% tính** trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0% tính** trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- **Nội dung 01 đã được thông qua với tỷ lệ 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.**

• **Nội dung 02: Chấp thuận làm Chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm Công nghiệp Long Thuận, xã Tân Long, tỉnh Tây Ninh**

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **13** đại diện cho: **21.530.722** phiếu biểu quyết, bằng: **100% tính** trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: **13** đại diện cho: **21.530.722** phiếu biểu quyết, bằng: **100% tính** trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0% tính** trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0% tính** trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0% tính** trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Nội dung 02 đã được thông qua với tỷ lệ 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

• **Nội dung 03: Chấp thuận làm Chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm Công nghiệp Phước Tuy, xã Cần Đức, tỉnh Tây Ninh**

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **13** đại diện cho: **21.530.722** phiếu biểu quyết, bằng: **100% tính** trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: **13** đại diện cho: **21.530.722** phiếu biểu quyết, bằng: **100% tính** trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0% tính** trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Nội dung 03 đã được thông qua với tỷ lệ 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

• **Nội dung 04: Chấp thuận chủ trương nghiên cứu Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Thạnh Lợi 5 tại xã Thạnh Lợi, tỉnh Tây Ninh**

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **13** đại diện cho: **21.530.722** phiếu biểu quyết, bằng: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: **13** đại diện cho: **21.530.722** phiếu biểu quyết, bằng: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Nội dung 04 đã được thông qua với tỷ lệ 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

• **Nội dung 05: Chấp thuận chủ trương nghiên cứu Dự án Trung tâm Logistics Cần Đước**

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **13** đại diện cho: **21.530.722** phiếu biểu quyết, bằng: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: **13** đại diện cho: **21.530.722** phiếu biểu quyết, bằng: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Nội dung 05 đã được thông qua với tỷ lệ 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Đại hội đã nghe Thư ký Đại hội trình bày Dự thảo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông về các dự án đầu tư tại tỉnh Tây Ninh. Đại hội tiến hành biểu quyết thông qua bằng hình thức bỏ phiếu:

Kết quả kiểm phiếu biểu quyết như sau:

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **13** đại diện cho: **21.530.722** phiếu biểu quyết, bằng: **100% tính** trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: **13** đại diện cho: **21.530.722** phiếu biểu quyết, bằng: **100% tính** trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0% tính** trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0% tính** trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0% tính** trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Nghị quyết Về các dự án đầu tư tại tỉnh Tây Ninh đã được thông qua với tỷ lệ 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

XII. Các dự án đầu tư tại tỉnh Nghệ An

Đại hội đã nghe Ban tổ chức trình bày các Tờ trình nghiên cứu triển khai các dự án mới trên địa bàn tỉnh Nghệ An, bao gồm:

Nội dung 1. Chấp thuận làm Chủ đầu tư Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC xã Phúc Lộc, tỉnh Nghệ An (Đính kèm Tờ trình số: 126/TTr-HĐQT ngày 06/5/2026 của Hội đồng quản trị Công ty).

Nội dung 2. Chấp thuận chủ trương nghiên cứu dự án Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gỗ công suất 200MW và Nhà máy điện mặt trời nổi Hồ Vực Máu công suất 160 MW (Đính kèm Tờ trình số: 130/TTr-HĐQT ngày 06/5/2026 của Hội đồng quản trị Công ty).

Đại hội tiến hành biểu quyết thông qua bằng hình thức bỏ phiếu:

Kết quả kiểm phiếu biểu quyết như sau:

• **Nội dung 01: Chấp thuận làm Chủ đầu tư Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC xã Phúc Lộc, tỉnh Nghệ An**

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **13** đại diện cho: **21.530.722** phiếu biểu quyết, bằng: **100% tính** trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: **13** đại diện cho: **21.530.722** phiếu biểu quyết, bằng: **100% tính** trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0% tính** trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Nội dung 01 đã được thông qua với tỷ lệ **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

• Nội dung 02: Chấp thuận chủ trương nghiên cứu dự án Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gỗ công suất 200MW và Nhà máy điện mặt trời nổi Hồ Vực Mầu công suất 160 MW

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **12** đại diện cho: **19.764.722** phiếu biểu quyết, bằng: **91,8%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: **12** đại diện cho: **19.764.722** phiếu biểu quyết, bằng: **91,8%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **1** đại diện cho: **1.766.000** phiếu biểu quyết, bằng: **8,2%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Nội dung 02 đã được thông qua với tỷ lệ **91,8%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Đại hội đã nghe Thư ký Đại hội trình bày Dự thảo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông về các dự án đầu tư tại tỉnh Nghệ An. Đại hội tiến hành biểu quyết thông qua bằng hình thức bỏ phiếu:

Kết quả kiểm phiếu biểu quyết như sau:

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **12** đại diện cho: **20.098.122** phiếu biểu quyết, bằng: **93,35%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: **12** đại diện cho: **20.098.122** phiếu biểu quyết, bằng: **93,35%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **1** đại diện cho: **1.432.600** phiếu biểu quyết, bằng: **6,65%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Nghị quyết Về các dự án đầu tư tại tỉnh Nghệ An đã được thông qua với tỷ lệ **93,35%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

XIII. Chủ trương bổ sung nhân sự 02 Phó Tổng giám đốc phụ trách điều hành triển khai các dự án mới của Công ty

• Đại hội đã nghe Ban tổ chức trình bày Tờ trình số: 122/TTr-HĐQT ngày 06/5/2026 của Hội đồng quản trị Công ty) xin chủ trương bổ sung nhân sự 02 Phó Tổng giám đốc phụ trách điều hành triển khai các dự án mới của Công ty. Đại hội tiến hành biểu quyết thông qua bằng hình thức bỏ phiếu:

Kết quả kiểm phiếu biểu quyết như sau:

• **Nội dung 01: Chủ trương bổ sung nhân sự 02 Phó Tổng giám đốc phụ trách điều hành triển khai các dự án mới của Công ty.**

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **13** đại diện cho: **21.530.722** phiếu biểu quyết, bằng: **100% tính** trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: **13** đại diện cho: **21.530.722** phiếu biểu quyết, bằng: **100% tính** trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0% tính** trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0% tính** trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0% tính** trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- **Nội dung 01 đã được thông qua với tỷ lệ 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.**

Đại hội đã nghe Thư ký Đại hội trình bày Dự thảo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông về Chủ trương bổ sung nhân sự 02 Phó Tổng giám đốc phụ trách điều hành triển khai các dự án mới của Công ty. Đại hội tiến hành biểu quyết thông qua bằng hình thức bỏ phiếu:

Kết quả kiểm phiếu biểu quyết như sau:

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **13** đại diện cho: **21.530.722** phiếu biểu quyết, bằng: **100% tính** trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: **13** đại diện cho: **21.530.722** phiếu biểu quyết, bằng: **100% tính** trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0% tính** trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0% tính** trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0% tính** trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Nghị quyết Chủ trương bổ sung nhân sự 02 Phó Tổng giám đốc phụ trách điều hành triển khai các dự án mới của Công ty đã được thông qua với tỷ lệ 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

XIV. THẢO LUẬN TẠI ĐẠI HỘI

Xuyên suốt Đại hội, Chủ tọa Đại hội điều hành Đại hội thảo luận và giải đáp các vấn đề cổ đông quan tâm. Các nội dung thảo luận tại Đại hội và giải trình của chủ tọa như sau:

STT	Câu hỏi	Trả lời
1	Cổ đông Nguyễn Thị Hương: Đánh giá cao tiềm năng phát triển của các Dự án của Công ty tại tỉnh Tây Ninh. Tuy nhiên, đề nghị Công ty làm rõ sự cần thiết của việc tăng vốn để triển khai các Dự án mới?	<p>Chủ tịch HĐQT: Theo quy định Pháp luật về đầu tư và quy định của Luật Đất đai đối với các Dự án có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên, nhà đầu tư phải bảo đảm vốn chủ sở hữu tối thiểu bằng 15% tổng mức đầu tư Dự án.</p> <p>Do đó, việc tăng vốn đối với Công ty là cần thiết nhằm đáp ứng điều kiện thẩm định năng lực tài chính, trước khi được chấp thuận giao làm chủ đầu tư.</p>
2	Cổ đông Tạ Mạnh Tùng: Công ty dự định triển khai 4 phương án phát hành này cùng một thời điểm hay thực hiện từng phương án?	Công ty dự kiến sẽ triển khai ngay trong năm 2026 sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và có sự chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. Việc triển khai sớm là cần thiết để đáp ứng kịp thời năng lực tài chính (vốn chủ sở hữu tối thiểu 15%).
3	Cổ đông Tạ Mạnh Tùng: Giá cổ phiếu hiện tại khoảng 17.000 đồng/cổ phiếu; trường hợp triển khai đồng thời các phương án phát hành có thể dẫn đến pha loãng giá cổ phiếu và ảnh hưởng đến tâm lý, nhu cầu tham gia của nhà đầu tư?	<p>Công ty đã cân nhắc kỹ lộ trình triển khai các phương án tăng vốn nhằm hạn chế tối đa tác động pha loãng cổ phiếu.</p> <p>Đại diện đơn vị tư vấn: Nếu chỉ triển khai từng phần, quy mô vốn huy động sẽ khó đáp ứng nhu cầu vốn đối ứng và điều kiện tài chính để triển khai các dự án lớn. Việc tăng vốn nhằm nâng cao năng lực tài chính, tạo điều kiện tham gia và triển khai hiệu quả các dự án trọng điểm trong thời gian tới.</p>

XV. BIỂU QUYẾT THÔNG QUA BIÊN BẢN HỌP ĐHCĐ THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Ông Vũ Văn Đạt - Thư ký Đại hội đọc toàn văn dự thảo Biên bản họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 cho toàn thể cổ đông dự họp cùng nghe.

Đại hội tiến hành biểu quyết thông qua Biên bản họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 bằng hình thức bỏ phiếu.

Kết quả kiểm phiếu cho từng nội dung như sau:

• Nội dung 01: Thông qua Biên bản họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2026

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **12** đại diện cho: **20.098.122** phiếu biểu quyết, bằng: **93,35%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: **12** đại diện cho: **20.098.122** phiếu biểu quyết, bằng: **93,35%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, bằng: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **1** đại diện cho: **1.432.600** phiếu biểu quyết, bằng: **6,65%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.


Nội dung 01 đã được thông qua với tỷ lệ 93,35% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Đại hội đã biểu quyết thông qua toàn văn Biên bản họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2026. Đại hội thống nhất giao Hội đồng quản trị thể chế hoá các nội dung của Đại hội thành Nghị quyết để tổ chức triển khai thực hiện.

Chủ tọa Đại hội - Ông Phạm Trung Thái tuyên bố bế mạc Đại hội.

Biên bản được lập lúc **21 giờ 00 phút**, ngày 07/5/2026, bao gồm 24 trang, lập thành hai (02) bản, được lưu tại Trụ sở chính Công ty và sao gửi cho tất cả các thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc Công ty, các cơ quan chức năng và được đăng tải công khai trên Website Công ty để các cổ đông biết, tổ chức giám sát thực hiện.p

**TM. BAN THƯ KÝ ĐẠI HỘI
TRƯỞNG BAN**



Vũ Văn Đạt

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỌA ĐẠI HỘI**



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

CHƯƠNG TRÌNH HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

1. **Thời gian:** 08h00, ngày 07 tháng 05 năm 2026

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, Phường Trần Hưng Đạo, TP Hải Phòng.

Thời gian	Nội dung	Chủ trì
07h00 – 08h00	Đón tiếp đại biểu, cổ đông	Ban tổ chức
	Đăng ký tham dự Đại hội và phát tài liệu họp	
08h00 – 08h45	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 Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát	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 Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát	Đoàn chủ tịch
08h45 – 12h45	II. Trình bày, Biểu quyết Thông qua Tờ trình sửa đổi, bổ sung Điều lệ hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam và Nghị quyết về Tờ trình này	Đoàn chủ tịch
	III. Trình bày, Biểu quyết Thông qua Tờ trình bầu bổ sung Thành viên Ban kiểm soát Nhiệm kỳ 2026 – 2031; Bầu bổ sung Thành viên Ban kiểm soát Nhiệm kỳ 2026 – 2031 và Nghị quyết về các nội dung này	
	IV. Trình bày, Biểu quyết Thông qua Tờ trình bầu cử thành viên Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2026-2031; Bầu cử thành viên Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2026-2031 và Nghị quyết về các nội dung này	
	V. Trình bày, Biểu quyết Thông qua Tờ trình phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ và Nghị quyết về Tờ trình này	
	VI. Trình bày, Biểu quyết Thông qua các Báo cáo, Tờ trình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và Nghị quyết về các Tờ trình này	
	1. Báo cáo tình hình hoạt động năm 2025 và phương hướng hoạt động năm 2026 của Hội đồng quản trị Công ty	



2. Báo cáo tình hình hoạt động năm 2025 và kế hoạch năm 2026 của Ban kiểm soát
3. Báo cáo Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 của Công ty
4. Tờ trình về việc đề nghị thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 (đã được kiểm toán) và phương án phân phối lợi nhuận năm 2025
5. Tờ trình về việc đề nghị thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh và phương án phân phối lợi nhuận năm 2026
6. Tờ trình về việc thông qua quyết toán thù lao năm 2025 và phương án chi trả thù lao năm 2026 cho thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát
7. Tờ trình về việc Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026
VII. Trình bày, Biểu quyết Thông qua các Tờ trình danh mục đầu tư và điều chỉnh quy hoạch Khu công nghiệp Cộng Hòa và Nghị quyết các Tờ trình này
1. Tờ trình về việc thông qua kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản năm 2026
2. Tờ trình xin Chủ trương đầu tư xây dựng công trình Nhà máy xử lý nước thải công suất 10.000m ³ /ngày.đêm thuộc Dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hoà, Chí Linh
3. Tờ trình Về việc xin chấp thuận chủ trương thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Cộng Hòa tỷ lệ 1/2.000
4. Tờ trình về việc cho áp dụng cơ chế giải quyết khó khăn trong công tác triển khai các gói thầu xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hoà
5. Tờ trình Về việc xin chủ trương quy hoạch mở rộng Khu công nghiệp Cộng Hòa (quy mô khoảng 50 ha)
VIII. Trình bày, Biểu quyết Thông qua các Tờ trình nghiên cứu triển khai các dự án mới trên địa bàn tỉnh Tây Ninh và Nghị quyết các Tờ trình này
1. Tờ trình về việc Xin chấp thuận làm Chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 tại xã Cầu Khởi, tỉnh Tây Ninh
2. Tờ trình về việc Xin chấp thuận làm Chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm Công nghiệp Long Thuận, xã Tân Long, tỉnh Tây Ninh
3. Tờ trình về việc Xin chấp thuận làm Chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm Công nghiệp Phước Tuy, xã Cần Đức, tỉnh Tây Ninh

	4. Tờ trình về việc Xin chấp thuận chủ trương nghiên cứu Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Thạnh Lợi 5 tại xã Thạnh Lợi, tỉnh Tây Ninh	
	5. Tờ trình về Xin chấp thuận chủ trương nghiên cứu Dự án Trung tâm Logistics Cần Đước	
	IX. Trình bày, Biểu quyết Thông qua các Biểu quyết Thông qua các Tờ trình nghiên cứu triển khai các dự án mới trên địa bàn tỉnh Nghệ An và Nghị quyết các Tờ trình này	
	1. Tờ trình về việc Xin chấp thuận làm Chủ đầu tư Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC xã Phúc Lộc, tỉnh Nghệ An	
	2. Tờ trình về việc Xin chấp thuận chủ trương nghiên cứu dự án Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gỗ công suất 200MW và Nhà máy điện mặt trời nổi Hồ Vực Mầu công suất 160 MW	
	X. Biểu quyết thông qua Tờ trình xin chủ trương bổ sung nhân sự 02 Phó Tổng giám đốc phụ trách điều hành triển khai các dự án mới của Công ty và Nghị quyết Tờ trình này	
	XI. Thủ tục bế mạc ĐHĐCD thường niên năm 2026	
12h45 – 13h30	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

Số: 123/TTr-HĐQT

Hải Phòng, ngày 06 tháng 5 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ hoạt động của
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026
Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Căn cứ Luật Doanh nghiệp sửa đổi số 76/2025/QH15 ngày 17/06/2025, sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2022/QH15.

Căn cứ Luật Chứng khoán sửa đổi số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024, sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019.

Căn cứ Luật Căn cước số 26/2023/QH15 ngày 27/11/2023, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2024;

Căn cứ Điều lệ hoạt động của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam ban hành có hiệu lực từ tháng 6/2021;

Nhằm cập nhật các quy định mới của pháp luật có liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh và công tác quản lý điều hành, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua việc sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản, điều trong Điều lệ hoạt động của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam (Đính kèm Dự thảo nội dung sửa đổi bổ sung).

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

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Các Ông/ Bà Thành viên HĐQT;
- Ban kiểm soát Công ty;
- Lưu: VT; VP.HĐQT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Phạm Trung Thái



CÁC NỘI DUNG SỬA ĐỔI, BỔ SUNG ĐIỀU LỆ HOẠT ĐỘNG CÔNG TY NĂM 2025

STT	Vị trí sửa đổi	Nội dung Điều lệ hiện hành	Nội dung đề nghị sửa đổi, bổ sung	Lý do
1	Bổ sung Khoản 1, Điều 1: Định nghĩa	Chưa quy định	Bổ sung Điểm P. “Cổ tức” là khoản lợi nhuận sau thuế được trả cho mỗi cổ phần bằng tiền hoặc bằng tài sản khác.”;	Do văn bản Luật Doanh nghiệp 2025 sửa đổi bổ sung Khoản 5, Điều 4 Luật Doanh nghiệp 2020
2	Điểm c, Khoản 1, Điều 1: Định nghĩa	“ <i>Luật Doanh nghiệp</i> ” là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020	Sửa đổi: (Luật Doanh nghiệp là văn bản pháp luật do quốc hội ban hành, quy định về việc thành lập, tổ chức quản lý, tổ chức lại, giải thể, và hoạt động của Doanh nghiệp bao gồm CT TNHH, CTCP, Công ty hợp danh và doanh nghiệp tư nhân	Điều 1 Luật doanh nghiệp quy định về phạm vi điều chỉnh
3	Khoản 1, Điều 1: Định nghĩa	Chưa có	“ <i>Chứng khoán</i> ” là loại tài sản gồm các loại tài sản theo quy định tại Khoản 1 Điều 4 Luật Chứng khoán	
4	Sửa đổi Khoản 3, Điều 2: Tên, hình thức, trụ sở, chi	- Địa chỉ trụ sở chính: Số 12 Phố Nguyễn An, Phường Lê Thanh Nghi, Thành phố Hải Dương. Tỉnh Hải Dương	Sửa đổi: - Địa chỉ trụ sở chính: Khu công nghiệp Cộng Hòa, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hải Phòng	Do Cập nhật địa chỉ mới của Công ty

STT	Vị trí sửa đổi	Nội dung Điều lệ hiện hành	Nội dung đề nghị sửa đổi, bổ sung	Lý do
	nhánh, VPĐD và thời hạn hoạt động của Công ty	- E-mail: congty.vrg@gmail.com - Website: http://www.vinaruco.com.vn	- E-mail: vphdqt.vrg@gmail.com - Website: https://vrg-vn.com/	
5	Sửa đổi Khoản 3, Điều 3: Người đại diện theo pháp luật của Công ty	Người đại diện theo pháp luật của Công ty chịu trách nhiệm cá nhân đối với những thiệt hại cho Công ty do vi phạm nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều này	Người đại diện theo pháp luật của Công ty chịu trách nhiệm cá nhân theo quy định của pháp luật đối với thiệt hại cho Công ty do vi phạm trách nhiệm quy định tại khoản 2 Điều này	Do văn bản Luật Doanh nghiệp 2025 sửa đổi bổ sung Khoản 5, Điều 4 Luật Doanh nghiệp 2020
6	Bổ sung Điều 9: Chuyển nhượng cổ phần	Chưa có	Bổ sung: 3. Trường hợp cổ đông là cá nhân chết thì người thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật của cổ đông đó là cổ đông của Công ty. Trường hợp cổ phần của cổ đông là cá nhân chết mà không có người thừa kế, người thừa kế từ chối nhận thừa kế hoặc bị tước quyền thừa kế thì số cổ phần đó được giải quyết theo quy định của pháp luật về dân sự. 4. Cổ đông có quyền tặng cho một phần hoặc toàn bộ cổ phần của mình cho người	Căn cứ Điều 127: Chuyển nhượng cổ phần của Luật Doanh nghiệp 2020

STT	Vị trí sửa đổi	Nội dung Điều lệ hiện hành	Nội dung đề nghị sửa đổi, bổ sung	Lý do
			<p>khác. Trường hợp này, người được tặng cho hoặc nhận trả nợ bằng cổ phần sẽ là cổ đông của Công ty sau khi hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng theo quy định của Điều lệ Công ty và pháp luật có liên quan.</p> <p>5. Đối với cổ phần của cổ đông sáng lập:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trong thời hạn 03 năm kể từ ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập được tự do chuyển nhượng cho cổ đông sáng lập khác và chỉ được chuyển nhượng cho người không phải là cổ đông sáng lập nếu được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông. Trường hợp này, cổ đông sáng lập dự định chuyển nhượng cổ phần phổ thông thì không có quyền biểu quyết về việc chuyển nhượng cổ phần đó. - Các hạn chế đối với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập được bãi bỏ sau thời hạn 03 năm, kể từ ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Các hạn chế của quy định này không áp dụng đối với cổ phần mà cổ đông sáng lập có thêm sau 	<p>Căn cứ Khoản 3, Điều 120: Cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập, Luật Doanh nghiệp năm 2020</p>

STT	Vị trí sửa đổi	Nội dung Điều lệ hiện hành	Nội dung đề nghị sửa đổi, bổ sung	Lý do
			<p>Khi đăng ký thành lập doanh nghiệp và có phần mà cổ đông sáng lập chuyển nhượng cho người khác không phải là cổ đông sáng lập của Công ty.</p>	
7	<p>Sửa đổi: Khoản 2, Điều 11, Phụ lục 01 Khoản 1, Điều 11: hát biểu ý kiến chất vấn tại Đại hội</p> <p>Phụ lục 02 Khoản 1, Điều 11: Đăng ký tham dự Đại hội trực tuyến</p>	<p>.....www.vinaruco.com.vn.....</p>	<p>Sửa đổi đường link Website Công ty https://vrg-vn.com/....</p>	<p>Cập nhật</p>

STT	Vị trí sửa đổi (Check-in)	Nội dung Điều lệ hiện hành	Nội dung đề nghị sửa đổi, bổ sung	Lý do
8	Phụ lục 02, Khoản 2, Điều 12: Phát biểu ý kiến chất vấn tại Đại hội trực tuyến Bổ sung b, Khoản 3 Điều 12: Quyền của cổ đông	Yêu cầu Hội đồng quản trị thực hiện việc triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo các quy định tại khoản 3 Điều 115 và Điều 140 Luật Doanh nghiệp	Sửa đổi bổ sung: -Yêu cầu Hội đồng quản trị thực hiện việc triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo các quy định tại Khoản 3 Điều 115 và Điều 140 Luật Doanh nghiệp phải bằng văn bản và phải bao gồm các nội dung sau đây: họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với cổ đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số giấy tờ pháp lý của tổ chức, địa chỉ trụ sở chính đối với cổ đông là tổ chức; số lượng cổ phần và thời điểm đăng ký cổ phần của từng cổ đông, tổng số cổ phần của cả nhóm cổ đông và tỷ lệ sở hữu trong tổng số cổ phần của công ty, căn cứ và lý do yêu cầu triệu tập họp Đại hội	Do văn bản Luật Doanh nghiệp 2025 sửa đổi bổ sung Khoản 4 điều 115; và bổ sung khoản 4a điều 140. Luật 2020

STT	Vị trí sửa đổi	Nội dung Điều lệ hiện hành	Nội dung đề nghị sửa đổi, bổ sung	Lý do
			<p>đồng cổ đông. Kèm theo yêu cầu triệu tập họp phải có các tài liệu, chứng cứ về các vi phạm của Hội đồng quản trị, mức độ vi phạm hoặc về quyết định vượt quá thẩm quyền.</p> <p>Cổ đông hoặc nhóm cổ đông chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực của các tài liệu, chứng cứ cung cấp cho cơ quan có thẩm quyền khi yêu cầu triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông.”.</p> <p>Trường hợp Hội đồng quản trị không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định thì trong thời hạn 30 ngày tiếp theo, cổ đông hoặc nhóm cổ đông có quyền đại diện công ty triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định của của khoản 4a điều 140 Luật sửa đổi bổ sung Luật doanh nghiệp. Chi phí hợp lý cho việc triệu tập và tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông sẽ được công ty hoàn lại.”.</p>	
9	Bổ sung Điểm c, Khoản 2, Điều 12: Quyền của cổ	Tự do chuyển nhượng cổ phần của mình cho người khác, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 120, khoản 1 Điều 127 của Luật doanh nghiệp và quy định khác của	<p>Bổ sung:</p> <p>.....Tự do chuyển nhượng cổ phần của mình cho người khác, ngoại trừ trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 5 Điều 9 Điều lệ này;</p>	

STT	Vị trí sửa đổi	Nội dung Điều lệ hiện hành	Nội dung đề nghị sửa đổi, bổ sung	Lý do
10	đồng Bổ sung, Điểm d, Khoản 3 Điều 14: Đại hội Cổ đông	pháp luật có liên quan; Cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 2, Điều 115 Luật doanh nghiệp yêu cầu triệu tập Đại hội đồng cổ đông. Yêu cầu triệu tập họp Đại hội cổ đông phải được thể hiện bằng văn bản, trong đó nêu rõ lý do và mục đích cuộc họp, có đủ chữ ký của các cổ đông liên quan hoặc văn bản yêu cầu được lập thành nhiều bản và tập hợp đủ chữ ký của các cổ đông có liên quan	Sửa đổi, bổ sung: Cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 2 điều 115 Luật doanh nghiệp yêu cầu triệu tập họp Đại hội Cổ đông thực hiện theo quy định tại điểm 3 Điều 13 điều lệ này.	Do điểm 3 Điều 13 điều lệ này đã sửa đổi bổ sung ở trên.
11	Sửa đổi Khoản 1, Điều 39: Thành viên ban kiểm soát	1. Số lượng thành viên ban kiểm soát là ba (3) người.	Sửa đổi 1. số lượng thành viên ban kiểm soát có từ ba (3) đến (5) kiểm soát viên.	Sửa theo đúng khoản 1 điều 168 luật Doanh nghiệp 2020.

TỜ TRÌNH
Về việc bầu bổ sung Thành viên Ban kiểm soát
Nhiệm kỳ 2026 - 2031

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026
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 17/06/2020; sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022; Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/06/2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Chứng khoán số: 54/2019/QH14 ngày 29/11/2019; sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Nghị định: 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán; sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 155/2020/NĐ-CP;

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

Căn cứ vào tình hình mở rộng quy mô đầu tư các Khu Công nghiệp, Cụm Công nghiệp và các dự án khác, để tăng cường khả năng giám sát, cảnh báo về rủi ro tài chính, đầu tư của Công ty, đồng thời bảo đảm phù hợp với cơ cấu tổ chức của Ban kiểm soát, Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 xem xét và thông qua về việc bầu cử bổ sung thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2026 – 2031, các nội dung chi tiết như sau:

1. Số lượng thành viên Ban kiểm soát được bầu bổ sung tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026: **02 thành viên**
2. Nhiệm kỳ: 2026 – 2031
3. Danh sách ứng cử viên đủ tiêu chuẩn và được giới thiệu để bầu vào vị trí thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2026-2031:

Căn cứ vào kết quả đề cử, ứng cử của cổ đông, nhóm cổ đông; căn cứ năng lực, phẩm chất, uy tín và điều kiện có thể hoàn thành chức trách, nhiệm vụ của thành viên Ban kiểm soát của các ứng cử viên; Hội đồng quản trị Công ty thực hiện công tác rà soát, tổng hợp hồ sơ và lập Danh sách ứng cử viên đảm bảo đầy đủ các tiêu chuẩn.

Danh sách chi tiết các ứng viên kèm theo hồ sơ đề cử, ứng cử được đính kèm tờ trình này để Đại hội xem xét và biểu quyết.

Đồng thời, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ; Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát Công ty cho phù hợp với Điều lệ Công ty sau sửa đổi nhằm bảo đảm phù hợp với cơ cấu, thành phần Ban Kiểm soát sau khi kiện toàn.

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

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Các Ông/ Bà Thành viên HĐQT;
- Ban kiểm soát Công ty;
- Lưu: VT; VP.HĐQT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Phạm Trung Thái

Số: 21/VRG-BKS

Hải Phòng, ngày 6 tháng 5 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH
ĐỀ CỬ ỨNG VIÊN THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT
NHIỆM KỲ 2026 – 2031

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

Kết thúc ngày 6/5/2026, Công ty chưa nhận được bất kỳ ứng cử, đề cử nào cho vị trí thành viên Ban kiểm soát theo thông báo “Về việc nhận hồ sơ đề cử, ứng cử bầu bổ sung thành viên Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam Nhiệm kỳ 2026 – 2031”.

Căn cứ vào Luật doanh nghiệp và Điều lệ của Công ty. Căn cứ biên bản họp của Ban kiểm soát ngày 6/5/2026 “Về việc giới thiệu ứng viên tham gia làm thành viên Ban kiểm soát”.

Ban kiểm soát trân trọng đề cử 01 ứng viên tham gia làm thành viên Ban kiểm soát, cụ thể như sau:

Ông: **VŨ XUÂN NGHIÊM**

Giới tính: Nam.

Số CCCD: 030066003237 Cấp ngày: 03/12/2025 Tại Cục Cảnh sát Quản lý Hành chính về Trật tự xã hội.

Địa chỉ thường trú: Số 42 Lộng Chương, phường Thành Đông, TP Hải Phòng;

Trình độ văn hoá: 12/12.

Trình độ chuyên môn: Đại học

Số điện thoại liên lạc: 0982534569

Email: vunghiemsbv@gmail.com

Vào vị trí thành viên Ban kiểm soát công ty nhiệm kỳ 2026-2031.

Ban kiểm soát cam kết chịu trách nhiệm về tính chính xác trung thực của nội dung văn bản và hồ sơ kèm theo đồng thời cam kết tuân thủ đầy đủ theo quy định của Điều lệ Công ty và Quy chế bầu Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2026 – 2031 tại Đại hội Cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty

Nơi nhận:

- Như trên;
- SGDCK; UBCKNN
- Lưu VT.



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

SƠ YẾU LÝ LỊCH

- Họ và tên:** VŨ XUÂN NGHIÊM; Giới tính: Nam.
- Ngày tháng năm sinh:** 02/01/1966; Nơi sinh: TP Hải Phòng
- Quốc tịch:** Việt Nam.
- CMND/CCCD/Hộ chiếu:** 030066003237;
Cấp ngày: 03/12/2025; Tại: Cục Cảnh sát Quản lý Hành chính về Trật tự xã hội.
- Địa chỉ thường trú theo hộ khẩu:** Số 42 Lộng Chương, phường Thành Đông, TP Hải Phòng;
- Địa chỉ liên lạc hiện tại:** Số 42 Lộng Chương, phường Thành Đông, TP Hải Phòng;
- Trình độ văn hoá:** 12/12.
- Trình độ chuyên môn nghiệp vụ:** Đại học.
- Chức vụ công tác hiện tại:** Cán bộ Hưu.
- Số điện thoại liên lạc:** 0982534569; **Email:** vunghiemsbv@gmail.com
- Quá trình công tác:**

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
Từ năm 1985 - 1988	Sinh viên	Trường trung cấp Ngân hàng I Bắc Ninh
Từ năm 1988 - 1991	Nhân viên kế toán	Ngân hàng Nông Nghiệp huyện Nam Thanh
Từ năm 1991 - 1992	Nhân viên tín dụng	Ngân hàng Nông Nghiệp huyện Cẩm Bình
Từ năm 1992 - 1999	Cán bộ quản lý các TCTD Học Đại học tại chức chuyên ngành tín dụng	Ngân hàng Nhà nước chi nhánh tỉnh Hải Dương Học viện Ngân hàng Hà Nội

Từ năm 1999 - 2012	Thanh tra viên (Thanh tra, giám sát Ngân hàng)	Ngân hàng Nhà nước chi nhánh tỉnh Hải Dương
Từ năm 2012 - 2019	Phó Chánh thanh tra, giám sát Ngân hàng	Ngân hàng Nhà nước chi nhánh tỉnh Hải Dương
Từ năm 2019 - 2025	Chánh Thanh tra, giám sát Ngân hàng	Ngân hàng Nhà nước chi nhánh tỉnh Hải Dương
Từ năm 2025	Nghỉ hưu	Số 42 Lộng Chương, Thành Đông, TP Hải Phòng
Từ T3/2026 đến nay	Chuyên gia giúp việc HĐQT	Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

12. Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): Không.

Tôi xin cam đoan những lời khai trên là hoàn toàn đúng sự thật, nếu sai tôi xin chịu trách nhiệm trước pháp luật../.

Hải Phòng, ngày 6 tháng 5 năm 2026
Người khai



Vũ Xuân Nghiêm

TỜ TRÌNH

Về việc bầu cử thành viên Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2026-2031

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026
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 17/06/2020; sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022; Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/06/2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Chứng khoán số: 54/2019/QH14 ngày 29/11/2019; sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Nghị định: 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán; sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 155/2020/NĐ-CP;

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

Nhiệm kỳ hoạt động năm 2021-2026 của Bà Trần Thị Thanh Bình, Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam (“HDQT”) đã kết thúc. Vì vậy, Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 xem xét và thông qua về việc bầu cử thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2026-2031, các nội dung chi tiết như sau:

1. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị được bầu tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026: **01 thành viên**
2. Nhiệm kỳ: 2026 – 2031
3. Số lượng ứng viên: Không hạn chế

4. Tiêu chuẩn, điều kiện ứng viên thành viên Hội đồng quản trị Công ty: Ứng viên thành viên HĐQT phải đáp ứng đầy đủ các tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Điều lệ Công ty, quy định cụ thể tại Thông báo Về việc nhận hồ sơ đề cử, ứng cử 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 2026 - 2031 số ... ngày ... (“Thông báo đề cử, ứng cử”).

5. Danh sách ứng cử viên đủ tiêu chuẩn và được giới thiệu để bầu vào vị trí thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2026-2031:

Căn cứ vào kết quả đề cử, ứng cử của cổ đông, nhóm cổ đông; căn cứ năng lực, phẩm chất, uy tín và điều kiện có thể hoàn thành chức trách, nhiệm vụ của thành viên HĐQT của các ứng cử viên; Hội đồng quản trị Công ty đã thực hiện công tác rà soát, tổng hợp hồ sơ và lập Danh sách ứng cử viên đảm bảo đầy đủ các tiêu chuẩn.

Danh sách chi tiết các ứng viên kèm theo hồ sơ đề cử, ứng cử được đính kèm tờ trình này để Đại hội xem xét và biểu quyết.

6. Phương thức bầu cử:

Việc bầu cử thành viên HĐQT được thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty. Chi tiết trình tự và thủ tục được quy định cụ thể trong Quy chế bầu cử.

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

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Các Ông/ Bà Thành viên HĐQT;
- Ban kiểm soát Công ty;
- Lưu: VT; VP.HĐQT.

**TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Phạm Trung Thái

(Danh sách ứng cử viên hợp lệ sẽ được cập nhật và tổng hợp đến thời điểm trước khi khai mạc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông)

Số: 124/TTr-HĐQT

Hải Phòng, ngày 06 tháng 05 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc thông qua Phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ của Công ty và phương án sử dụng số tiền thu được sau khi kết thúc phát hành

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026
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 17/06/2020 và các Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp;

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

Căn cứ Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán, Luật Kế toán, Luật Kiểm toán độc lập, Luật Ngân sách nhà nước, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Quản lý thuế, Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Dự trữ quốc gia, Luật Xử lý vi phạm hành chính;

Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;

Căn cứ Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;

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

Các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ, bao gồm: Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu và chào bán cổ phiếu theo các đối tượng tại phương án, với các nội dung như sau:

I. MỤC ĐÍCH VÀ SỰ CẦN THIẾT TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

Nhằm mục đích nâng cao năng lực tài chính, gia tăng giá trị lợi ích cho cổ đông và gia tăng sự gắn kết lợi ích cho người lao động, Công ty có nhu cầu phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ. Việc tăng vốn điều lệ được thực hiện thông qua phát hành cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu và chào bán cổ phiếu cho các đối tượng theo các hình thức tương ứng của phương án.

Mục đích của việc chào bán cổ phiếu là để thực hiện các dự án đã và đang triển khai, phù hợp với kế hoạch đầu tư của Công ty. Theo đó, để có cơ sở trình các Cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, quy mô vốn chủ sở hữu cần thiết phải đáp ứng là tỷ lệ tối thiểu đạt 15% tổng mức đầu tư theo quy định của pháp luật hiện hành.

II. PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

Thông tin chung

STT	Khoản mục	Nội dung
1.	Tên cổ phiếu	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển đô thị



STT	Khoản mục	Nội dung
		và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam
2.	Loại cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông
3.	Mệnh giá cổ phiếu	10.000 đồng/cổ phiếu
4.	Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	25.894.868 cổ phiếu
5.	Vốn điều lệ hiện hành	258.948.680.000 đồng
6.	Tổng số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành, trong đó:	274.105.132 cổ phiếu
6.1	Số lượng cổ phiếu phát hành từ nguồn vốn chủ sở hữu	6.082.886 cổ phiếu
6.2	Số lượng cổ phiếu chào bán	268.022.246 cổ phiếu
a	<i>Chào bán cho người lao động</i>	<i>1.294.743</i> cổ phiếu
b	<i>Chào bán ra công chúng</i>	<i>25.894.868</i> cổ phiếu
c	<i>Chào bán riêng lẻ</i>	<i>240.832.635</i> cổ phiếu
7.	Tổng giá trị cổ phiếu dự kiến phát hành (theo mệnh giá), trong đó:	2.741.051.320.000 đồng
7.1	Giá trị cổ phiếu phát hành từ nguồn vốn chủ sở hữu	60.828.860.000 đồng
7.2	Giá trị cổ phiếu chào bán	2.680.222.460.000 đồng
a	<i>Chào bán cho người lao động</i>	<i>12.947.430.000</i> đồng
b	<i>Chào bán ra công chúng</i>	<i>258.948.680.000</i> đồng
c	<i>Chào bán riêng lẻ</i>	<i>2.408.326.350.000</i> đồng
8.	Vốn điều lệ dự kiến sau khi phát hành (theo mệnh giá)	3.000.000.000.000 đồng
9.	Tổng số lượng cổ phiếu dự kiến sau khi phát hành	300.000.000 cổ phiếu

1. Thông tin chi tiết đối với phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu

STT	Khoản mục	Nội dung
1.	Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành	6.082.886 cổ phiếu
2.	Tổng giá trị cổ phiếu dự kiến phát hành (theo mệnh giá)	60.828.860.000 đồng
3.	Tỷ lệ thực hiện quyền	100 : 23,491 (tương ứng tăng 23,491% so với vốn điều lệ hiện hành tại thời điểm thông qua phương án phát hành) <i>(Cổ nghĩa là, cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu tại</i>

STT	Khoản mục	Nội dung
		<i>ngày đăng ký cuối cùng, được phân bổ 01 quyền nhận cổ phiếu phát hành thêm từ nguồn vốn chủ sở hữu. Cổ đông sở hữu 100 quyền thì được nhận 23,491 cổ phiếu phát hành thêm)</i>
4.	Mục đích phát hành	Thưởng cho cổ đông hiện hữu
5.	Nguồn vốn chủ sở hữu để tăng vốn điều lệ	Nguồn vốn chủ sở hữu để tăng vốn điều lệ căn cứ trên Báo cáo tài chính năm 2025 được kiểm toán, từ các nguồn như sau: - Quỹ đầu tư phát triển - Thặng dư vốn cổ phần - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối
6.	Đối tượng phát hành	Cổ đông hiện hữu theo danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền nhận cổ phiếu phát hành thêm từ nguồn vốn chủ sở hữu
7.	Hình thức phát hành	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu
8.	Phương thức phát hành	Phát hành cho cổ đông hiện hữu thông qua thực hiện quyền tại Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC)
9.	Phương thức xử lý số cổ phiếu lẻ phát sinh	Số cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) khi phân bổ quyền cho cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Phần lẻ thập phân phát sinh (nếu có) sẽ được phân phối cho Công đoàn Công ty.
10.	Điều kiện chuyển nhượng	- Đối với quyền nhận cổ phiếu phát hành thêm: Không được chuyển nhượng - Đối với cổ phiếu phát hành thêm: Tự do chuyển nhượng
11.	Thời gian phát hành dự kiến	Từ Quý 2 năm 2026 (hoặc sau khi có chấp thuận của UBCKNN)

2. Thông tin chi tiết đối với phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP)

STT	Khoản mục	Nội dung
1.	Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán	1.294.743 cổ phiếu
2.	Tổng giá trị cổ phiếu dự kiến	12.947.430.000 đồng

STT	Khoản mục	Nội dung
	chào bán (theo mệnh giá)	
3.	Giá chào bán	10.000 đồng
4.	Đối tượng phát hành	Là người lao động trong Công ty đáp ứng các tiêu chuẩn được tham gia chương trình
5.	Tiêu chuẩn người lao động được tham gia chương trình, nguyên tắc xác định số cổ phiếu được phân phối cho từng đối tượng	Tiêu chuẩn người lao động được tham gia dựa vào các tiêu chí về thời gian công tác và chức vụ. Nguyên tắc xác định số cổ phiếu được phân phối cho từng đối tượng là dựa vào hệ số của mỗi tiêu chí (chi tiết theo Phụ lục đính kèm). ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định danh sách người lao động được tham gia chương trình, số cổ phiếu được phân phối cho từng đối tượng và thời gian thực hiện, đáp ứng các tiêu chuẩn được ĐHĐCĐ thông qua.
6.	Hình thức phát hành	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động
7.	Phương thức phát hành	Bán trực tiếp tại Tổ chức phát hành
8.	Phương thức xử lý số cổ phiếu chưa được phân phối hết (bao gồm số cổ phiếu không đăng ký mua, không nộp tiền mua, số cổ phiếu lẻ)	ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định thực hiện chào bán tiếp số cổ phiếu chưa được phân phối hết, phù hợp với quy định pháp luật theo nguyên tắc như sau: - Xác định danh sách người lao động khác được mua cổ phiếu chưa phân phối hết, đáp ứng các tiêu chuẩn được ĐHĐCĐ thông qua; - Giá chào bán không được thấp hơn so với giá đã chào bán cho người lao động đã đăng ký tham gia đợt chào bán ban đầu. Trường hợp kết thúc đợt phát hành, số lượng cổ phiếu còn lại vẫn không phân phối hết thì sẽ được hủy bỏ và HĐQT quyết định kết thúc việc phát hành. Công ty thực hiện tăng vốn điều lệ theo số cổ phiếu thực tế phát hành.
9.	Phương thức xử lý trong các trường hợp người lao động không đáp ứng các điều kiện theo chương trình ESOP, trường hợp công ty mua lại cổ phiếu của người lao động, phương án bán ra số cổ phiếu được công ty mua lại	ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định phương thức xử lý, phù hợp theo quy định của pháp luật.

STT	Khoản mục	Nội dung
10.	Phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài	ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định phương án đảm bảo về tỷ lệ sở hữu nước ngoài khi thực hiện phát hành.
11.	Điều kiện chuyển nhượng	Hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành (bao gồm các trường hợp phân phối tiếp, nếu có), trừ trường hợp cổ phiếu được mua lại theo quy chế phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động và các trường hợp được thực hiện theo quy định của pháp luật (nếu có).
12.	Chào mua công khai	Trường hợp người lao động tham gia mua cổ phiếu dẫn đến tỷ lệ sở hữu của các đối tượng này thay đổi và vượt các mức tỷ lệ sở hữu thuộc các ngưỡng phải chào mua công khai theo quy định tại Điều 35 Luật Chứng khoán 2019, thì không phải thực hiện thủ tục chào mua công khai (bao gồm các trường hợp xử lý cổ phiếu chưa được phân phối hết)
13.	Thời gian phát hành dự kiến	Từ Quý 2 năm 2026 (hoặc sau khi có chấp thuận của UBCKNN)

3. Thông tin chi tiết đối với phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu

STT	Khoản mục	Nội dung
1.	Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán	25.894.868 cổ phiếu
2.	Tổng giá trị cổ phiếu dự kiến chào bán (theo mệnh giá)	258.948.680.000 đồng
3.	Tỷ lệ thực hiện quyền	1 : 1 (tương ứng tăng 100% so với vốn điều lệ hiện hành tại thời điểm thông qua phương án phát hành) <i>(Có nghĩa là, cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu tại ngày đăng ký cuối cùng, được phân bổ 01 quyền mua cổ phiếu phát hành thêm. Cổ đông sở hữu 01 quyền thì được mua 01 cổ phiếu phát hành thêm)</i>
4.	Giá chào bán	ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định theo nguyên tắc xác định giá trên cơ sở phù hợp với quy định của pháp luật.
5.	Nguyên tắc xác định giá	Giá chào bán không thấp hơn giá trị sổ sách của

STT	Khoản mục	Nội dung
		Công ty theo Báo cáo tài chính quý gần nhất
6.	Đối tượng chào bán	Cổ đông hiện hữu theo danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm
7.	Hình thức chào bán	Chào bán cổ phiếu ra công chúng
8.	Phương thức chào bán	Chào bán cho cổ đông hiện hữu thông qua thực hiện quyền tại Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC)
9.	Phương thức xử lý số cổ phiếu chưa được phân phối hết (bao gồm số cổ phiếu không đăng ký mua, không nộp tiền mua, số cổ phiếu lẻ)	<p>DHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định thực hiện chào bán tiếp số cổ phiếu chưa được phân phối hết, phù hợp với quy định pháp luật theo nguyên tắc như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Xác định tiêu chí, danh sách nhà đầu tư được mua cổ phiếu chưa phân phối hết; - Giá chào bán không được thấp hơn so với giá đã chào bán cho cổ đông hiện hữu. <p>Trường hợp kết thúc đợt phát hành, số lượng cổ phiếu còn lại vẫn không phân phối hết thì sẽ được hủy bỏ và HĐQT quyết định kết thúc việc phát hành. Công ty thực hiện tăng vốn điều lệ theo số cổ phiếu thực tế phát hành.</p>
10.	Phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài	DHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định phương án đảm bảo về tỷ lệ sở hữu nước ngoài khi thực hiện phát hành.
11.	Điều kiện chuyển nhượng	<ul style="list-style-type: none"> - Đối với quyền mua: Cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu cho người khác nhưng chỉ được chuyển nhượng 01 (một) lần trong thời gian quy định. Người nhận chuyển nhượng quyền mua không được chuyển nhượng quyền mua đó cho người khác. - Đối với số cổ phiếu được cổ đông hiện hữu đăng ký mua: Tự do chuyển nhượng - Đối với số cổ phiếu được chào bán tiếp do chưa được phân phối hết (nếu có): Hạn chế chuyển nhượng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành trừ các trường hợp được thực hiện theo quy định của pháp luật
12.	Chào mua công khai	Trường hợp nhà đầu tư tham gia mua cổ phiếu dẫn đến tỷ lệ sở hữu của các đối tượng này thay đổi và vượt các mức tỷ lệ sở hữu thuộc các

STT	Khoản mục	Nội dung
		ngưỡng phải chào mua công khai theo quy định tại Điều 35 Luật Chứng khoán 2019, thì không phải thực hiện thủ tục chào mua công khai (bao gồm các trường hợp xử lý cổ phiếu chưa được phân phối hết).
13.	Thời gian phát hành dự kiến	Từ Quý 2 năm 2026 (hoặc sau khi có chấp thuận của UBCKNN)

4. Thông tin chi tiết đối với phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp

STT	Khoản mục	Nội dung
1.	Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán	240.832.635 cổ phiếu
2.	Tổng giá trị cổ phiếu dự kiến chào bán (theo mệnh giá)	2.408.326.350.000 đồng
3.	Giá chào bán	ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định theo nguyên tắc xác định giá trên cơ sở phù hợp với quy định của pháp luật.
4.	Nguyên tắc xác định giá	Giá chào bán không thấp hơn giá trị sổ sách của Công ty theo Báo cáo tài chính quý gần nhất
5.	Đối tượng phát hành	Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật
6.	Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư	<ul style="list-style-type: none"> - Tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật hiện hành, - Có năng lực tài chính và/hoặc có thể hỗ trợ Công ty trong hoạt động kinh doanh; - Ưu tiên các nhà đầu tư là đối tác truyền thống, tiềm năng của Công ty.
7.	Số lượng và danh sách nhà đầu tư dự kiến	ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT lựa chọn và xác định Danh sách nhà đầu tư và số lượng cổ phiếu chào bán cho từng nhà đầu tư theo tiêu chí đã được ĐHĐCĐ thông qua.
8.	Hình thức chào bán	Chào bán cổ phiếu riêng lẻ
9.	Phương thức chào bán	Chào bán trực tiếp cho các nhà đầu tư tại Tổ chức phát hành
10.	Phương thức xử lý số cổ phiếu không được phân phối hết	<ul style="list-style-type: none"> - Số lượng cổ phần do các nhà đầu tư không đăng ký mua hết sẽ được ủy quyền cho HĐQT phân phối tiếp cho các đối tượng khác do HĐQT lựa chọn theo tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư đã được ĐHĐCĐ thông qua với giá

STT	Khoản mục	Nội dung
		không thấp hơn mức giá đã công bố cho các nhà đầu tư ban đầu. - Trường hợp kết thúc đợt chào bán, số lượng cổ phiếu còn lại vẫn không phân phối hết thì sẽ được hủy bỏ và kết thúc đợt phát hành. Công ty thực hiện tăng vốn điều lệ theo số cổ phiếu thực tế phát hành.
11.	Phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài	ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định phương án đảm bảo về tỷ lệ sở hữu nước ngoài khi thực hiện phát hành.
12.	Điều kiện chuyển nhượng	Hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ (bao gồm số cổ phiếu không phân phối hết được phân phối tiếp)
13.	Chào mua công khai	Trường hợp nhà đầu tư tham gia mua cổ phiếu dẫn đến tỷ lệ sở hữu của các đối tượng này thay đổi và vượt các mức tỷ lệ sở hữu thuộc các ngưỡng phải chào mua công khai theo quy định tại Điều 35 Luật Chứng khoán 2019, thì không phải thực hiện thủ tục chào mua công khai (bao gồm các trường hợp xử lý cổ phiếu chưa được phân phối hết).
14.	Tuân thủ quy định không sở hữu chéo	Công ty tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp và quy định khác có liên quan về việc đảm bảo không phát sinh các trường hợp sở hữu chéo.
15.	Thời gian phát hành dự kiến	Từ Quý 2 năm 2026 (hoặc sau khi có chấp thuận của UBCKNN)

III. ĐĂNG KÝ CỔ PHIẾU BỔ SUNG VÀ ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH BỔ SUNG

Toàn bộ số cổ phiếu sau khi phát hành theo các hình thức tương ứng sẽ được đăng ký bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) và đăng ký giao dịch bổ sung trên hệ thống Upcom tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX), phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành.

IV. MỤC ĐÍCH VÀ PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán được sử dụng cho mục đích thực hiện đầu tư vào các dự án đã và đang triển khai, phù hợp với kế hoạch đầu tư của Công ty, tuân thủ theo quy định của pháp luật hiện hành, cụ thể như sau:

Đơn vị tính: đồng, %

STT	Mục đích sử dụng vốn	Kế hoạch sử dụng vốn (giá trị số tiền)	Kế hoạch sử dụng	Ghi chú
-----	----------------------	--	------------------	---------

		thu được từ chào bán, dự kiến tính theo mệnh giá)	vốn (% số tiền thu được từ đợt chào bán)	
1	Dự án KCN Cộng Hòa 2 - Hải Phòng	315.222.460.000	12%	
2	Dự án Khu công nghiệp Trường Hải	400.000.000.000	15%	
3	Dự án Cụm công nghiệp Lộc Giang 2, Tây Ninh	367.000.000.000	14%	
4	Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC - Nghệ An	47.000.000.000	2%	Đáp ứng nhu cầu Vốn chủ sở hữu đạt tối thiểu 15% so với Tổng mức đầu tư dự án
5	Dự án Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1, Tây Ninh	1.078.000.000.000	40%	
6	Dự án Cụm Công nghiệp Long Thuận, Tây Ninh	195.000.000.000	7%	
7	Dự án Cụm công nghiệp Phước Tuy, Tây Ninh	278.000.000.000	10%	
Tổng cộng		2.680.222.460.000	100%	

Trên cơ sở nguyên tắc phân bổ theo tỷ lệ và tùy thuộc vào số tiền thu được tương ứng theo các mức giá chào bán, phù hợp với thời điểm triển khai các hình thức chào bán/phát hành, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT căn cứ vào tình hình thực tế để xây dựng phương án sử dụng vốn chi tiết, phân bổ số tiền thu được theo tỷ lệ tương ứng với các mục đích như trên. Kế hoạch/thời điểm sử dụng vốn được triển khai sau khi hoàn tất các hình thức chào bán/phát hành tương ứng. HĐQT được quyền ưu tiên phân bổ và điều chỉnh tỷ trọng số tiền thu được để phân bổ vào các dự án cấp thiết của Công ty.

Phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán: Trường hợp toàn bộ số lượng cổ phiếu đã đăng ký không được chào bán hết, số tiền thực tế thu được sẽ được phân bổ theo tỷ lệ tương ứng với các mục đích như trên theo các đợt chào bán/phát hành. Công ty sẽ sử dụng linh hoạt các nguồn khác, nhằm bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán, như: vốn chủ sở hữu, hoặc vốn vay ngân hàng hoặc huy động từ các nguồn hợp lệ khác.

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT được quyền thay đổi phương án sử dụng vốn, số tiền thu được từ đợt chào bán với giá trị thay đổi nhỏ hơn 50% số vốn, số tiền thu được từ đợt chào bán, đồng thời việc thay đổi phải được báo cáo ĐHĐCĐ tại cuộc họp gần nhất.

V. ỦY QUYỀN CHO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định các vấn đề liên quan đến phương án phát hành cổ phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn các nội dung sau:

- Quyết định các nội dung chi tiết, bổ sung, điều chỉnh phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ theo yêu cầu của các Cơ quan quản lý nhà nước (nếu có), tuân thủ theo các quy định của pháp luật, nhằm đảm bảo quyền lợi cho cổ đông và Công ty;
- Lựa chọn thời điểm thích hợp để quyết định triển khai phương án phát hành theo các hình

thức tương ứng, thực hiện các thủ tục đăng ký phát hành, đăng ký bổ sung tại VSDC, đăng ký giao dịch bổ sung trên hệ thống Upcom tại HNX và các vấn đề có liên quan, phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành;

- Lựa chọn và quyết định danh sách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp và số lượng cổ phiếu cho từng nhà đầu tư đáp ứng tiêu chí đã được ĐHĐCĐ thông qua;
- Quyết định các phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn huy động từ phát hành/chào bán cổ phiếu, phương án xử lý đối với số cổ phiếu không phân phối hết trong đợt phát hành và phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài;
- Quyết định ban hành quy chế phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động, danh sách người lao động được tham gia chương trình, số cổ phiếu được phân phối cho từng đối tượng và thời gian thực hiện, điều chỉnh/cập nhật các hệ số tương ứng của mỗi tiêu chí tùy theo tình hình thực tế của Công ty (nếu có), đáp ứng các tiêu chuẩn được ĐHĐCĐ thông qua.
- Tùy theo tình hình thị trường và nhu cầu kinh doanh của Công ty, quyết định phương án sử dụng vốn cụ thể, điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được và thời điểm sử dụng vốn, phù hợp với tình hình thực tế của Công ty, đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật có liên quan. Việc thay đổi phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán (nếu có) phải đảm bảo với giá trị thay đổi nhỏ hơn 50% số tiền thu được từ đợt chào bán, đồng thời phải được báo cáo ĐHĐCĐ tại cuộc họp gần nhất.
- Thực hiện các thủ tục có liên quan đến tập trung kinh tế tại Ủy ban Cạnh tranh Quốc gia trong các trường hợp thuộc ngưỡng thông báo tập trung kinh tế theo quy định của pháp luật cạnh tranh (nếu có);
- Thực hiện các thủ tục về thay đổi đăng ký doanh nghiệp, sửa đổi và ban hành Điều lệ phù hợp với vốn điều lệ mới của Công ty sau khi hoàn tất phát hành;
- Quyết định các vấn đề khác có liên quan đến việc phát hành cổ phiếu, phù hợp với phương án phát hành đã được ĐHĐCĐ thông qua, tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành.
- Hội đồng quản trị được ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị/Tổng Giám đốc để thực hiện các nội dung công việc trong phạm vi đã được ĐHĐCĐ thông qua.

Trên đây là các nội dung của Phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ. Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và biểu quyết thông qua.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Các Ông/ Bà Thành viên HĐQT;
- Ban kiểm soát Công ty;
- Lưu: VT; VP.HĐQT.



PHỤ LỤC

Tiêu chuẩn và nguyên tắc xác định số cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP)

(được đính kèm theo Tờ trình số 124/TTr-HDQT ngày 06/05/2026)

1. Đối tượng Người lao động được lựa chọn tham gia Chương trình ESOP

- Là người lao động trong Công ty đáp ứng các tiêu chí về thời gian công tác và chức vụ theo quy định của Công ty.
- Tất cả người lao động đều phải đang còn làm việc tại Công ty tính đến thời điểm 07/05/2026.

2. Nguyên tắc xác định số cổ phiếu được phân phối cho từng đối tượng:

- Số cổ phiếu phân bổ cho từng đối tượng được xác định theo công thức:

$$\text{Số cổ phiếu ESOP được phân bổ} = \text{Hệ số phân bổ cá nhân} \times \frac{\text{Tổng số cổ phiếu phát hành ESOP}}{\text{Tổng hệ số phân bổ của tất cả các cá nhân}}$$

Trong đó, hệ số phân bổ cá nhân là dựa vào hệ số của các tiêu chí về thời gian công tác và chức vụ, cụ thể như sau:

$$\text{Hệ số phân bổ cá nhân} = \text{Hệ số theo thời gian công tác} + \text{Hệ số theo chức vụ}$$

- Hệ số cụ thể của các tiêu chí:

STT	Tiêu chí về Thời gian công tác	Hệ số
1	1 năm	10
2	Trên 1 đến 3 năm	20
3	Trên 3 đến 5 năm	30
4	Trên 5 đến 10 năm	40
5	Trên 10 năm	50

STT	Tiêu chí về Chức vụ	Hệ số
1	Chủ tịch HĐQT	30
2	Thành viên HĐQT	20
3	Trưởng Ban kiểm soát	25
4	Thành viên Ban kiểm soát	15
5	Tổng Giám đốc	25
6	Phó Tổng Giám đốc /Kế toán trưởng	20
7	Trưởng các Phòng, Ban, Trung tâm	15
8	Phó trưởng các Phòng, Ban, Trung tâm	10
9	Chuyên gia	15



Số: 112/BC-HĐQT

Hải Phòng, ngày 06 tháng 05 năm 2026

**BÁO CÁO
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2025 VÀ PHƯƠNG HƯỚNG
HOẠT ĐỘNG NĂM 2026 CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY**

Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026
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 2026 về công tác chỉ đạo điều hành hoạt động năm 2025 và phương hướng hoạt động năm 2026 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam, như sau:

I. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRONG NĂM 2025:

1. Thông tin của Hội đồng quản trị:

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam (Công ty VRG) hiện nay có 07 thành viên như sau:

TT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là TV.HĐQT	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Phạm Trung Thái	Chủ tịch	2005	
2	Ông Đặng Văn Thiệu	Thành viên	22/4/2022	
3	Ông Nguyễn Trọng Hùng	Thành viên	Năm 2020	27/6/2025
4	Bà Trần Thị Thanh Bình	Thành viên	30/06/2021	
5	Bà Phạm Thị Tuyết	Thành viên	28/6/2024	
6	Ông Nguyễn Đức Huỳnh	Thành viên	28/6/2024	
7	Ông Nguyễn Hồng Thái	Thành viên	28/6/2024	
8	Bà Võ Thị Quỳnh Tiên	Thành viên	27/6/2025	

2. Hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025

Năm 2025 là một năm đầy biến động, do việc áp đặt thuế quan mới đối với hàng hóa nhập khẩu của nước Mỹ gây ảnh hưởng lớn đến công tác thu hút đầu tư và các hoạt động của các Nhà đầu tư trong Khu công nghiệp Cộng Hòa gây ra không ít khó khăn, thách thức trong quá trình hoạt động của Công ty.

Trong bối cảnh đó, Hội đồng quản trị đã tích cực hỗ trợ Ban Tổng giám đốc hoạch định, phân tích, đánh giá các giải pháp phù hợp cho từng giai đoạn để chi 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 và địa bàn tỉnh Tây Ninh, tỉnh Nghệ An để triển khai các dự án đầu tư mới, từ đó mang lại sự phát triển bền vững và lâu dài cho Công ty.

Năm 2025, Hội đồng quản trị Công ty VRG đã tổ chức 05 lần họp, tất cả các phiên họp của Hội đồng quản trị đều có sự tham gia của Ban kiểm soát với tư cách giám sát viên. Cụ thể các cuộc họp Hội đồng quản trị như sau:

- Lần 1: Ngày 19/3/2025, họp Hội đồng quản trị Công ty (Bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản) về thời gian tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

- Lần 2: Ngày 25/4/2025, họp Hội đồng quản trị Công ty (Bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản) về thời gian tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

- Lần 3: Ngày 26/6/2025, họp Hội đồng quản trị Công ty phiên họp thường kỳ năm 2025.

- Lần 4: Ngày 11/07/2025, họp Hội đồng quản trị Công ty về việc Thành lập Văn phòng đại diện của công ty: **BAN QUẢN LÝ VÀ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN KHU VỰC MIỀN TRUNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM - VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN.**

- Lần 5: Ngày 03/09/2025, họp Hội đồng quản trị Công ty (Bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản) về việc Xin ý kiến biểu quyết của Thành viên Hội đồng quản trị về việc bổ nhiệm lại chức vụ Tổng giám đốc và Kế toán trưởng Công ty.

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%	

		HDQT			
2	Ông Đặng Văn Thiệu	TV HDQT	5	100%	
3	Ông Nguyễn Đức Huỳnh	TV HDQT	5	100%	
4	Ông Nguyễn Trọng Hùng	TV HDQT	3	60%	Hết nhiệm kỳ ngày 27/06/2025
5	Ông Nguyễn Hồng Thái	TV HDQT	4	80%	Vì lí do Công tác và đã có văn bản ủy quyền
6	Bà Trần Thị Thanh Bình	TV HDQT	5	100%	
7	Bà Phạm Thị Tuyết	TV HDQT	5	100%	
8	Bà Võ Thị Quỳnh Tiên	TV HDQT	2	40%	Bỏ nhiệm ngày 27/06/2025

Ngoài hình thức họp trực tiếp định kỳ, Hội đồng quản trị thường xuyên lấy ý kiến về các chủ trương, chính sách trong hoạt động sản xuất kinh doanh và công tác tổ chức cán bộ để luôn luôn đạt sự đồng thuận cao của các thành viên Hội đồng quản trị trong chỉ đạo và điều hành.

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã ban hành 04 Nghị quyết và 51 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 và được công bố thông tin đầy đủ, kịp thời theo quy định.

Thu nhập và thù lao của Hội đồng quản trị được liệt kê trong Báo cáo Tài chính năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán & dịch vụ tin học MOORE AISC.

3. Kết quả kinh doanh của Công ty VRG năm 2025

Trong năm 2025, với quyết tâm của tập thể Hội đồng quản trị và Ban điều hành, cùng với sự đồng lòng của toàn thể người lao động. Công ty VRG đã tích cực thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2025 của Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua.

Cùng với đó, Công ty đã làm việc với nhiều nhà đầu tư đến tìm hiểu thuê đất. Tuy nhiên, 2025, với việc áp đặt thuế quan mới đối với hàng hóa nhập khẩu của nước Mỹ và việc sáp nhập đơn vị hành chính trong năm đã làm thay đổi tổ chức bộ máy và nhân sự; đồng thời, các chính sách và thủ tục đầu tư trong giai đoạn chuyển tiếp có thời điểm bị gián đoạn, ảnh hưởng đến môi trường thu hút

800
CÓN
CỔ P
T TR
HUC
40 SU
VI
PHÓ

đầu. Do đó, đến thời điểm 31/12/2025 Công ty mới chính thức ký và thực hiện xong Hợp đồng cho thuê 4,06 ha đất gắn với cơ sở hạ tầng và chưa đạt được kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông giao. Ngoài ra, 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 với Công ty trong thời gian tới.

Tính đến thời điểm 31/12/2025, Khu công nghiệp đã thu hút được 17 Nhà đầu tư trong và ngoài nước với tổng diện tích đã cho thuê 118,325 ha (Đạt 81,3% tỷ lệ lấp đầy).

Với kết quả thu hút đầu tư như vậy nên các chỉ tiêu về doanh thu, lợi nhuận đều chưa đạt được kế hoạch đề ra:

STT	Các chỉ tiêu	Đơn vị	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	Tỉ lệ (%) so với KH
1	Tổng Doanh thu	Triệu đồng	358.488	137.943	38,48
1.1	<i>Doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh KCN</i>	<i>Triệu đồng</i>	<i>354.488</i>	<i>133.948</i>	<i>37,79</i>
1.2	<i>Doanh thu từ hoạt động tài chính + Khác</i>	<i>Triệu đồng</i>	<i>4.000</i>	<i>3.995</i>	<i>99,75</i>
2	Tổng chi phí	Triệu đồng	225.037	91.899	40,84
3	Tổng lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	133.451	46.045	34,50
4	Thuế TNDN	Triệu đồng	32.000	10.050	31,41
5	Lợi nhuận sau thuế kỳ này	Triệu đồng	101.451	35.995	35,48
6	Lợi nhuận năm trước chuyển sang	Triệu đồng	32.419	32.419	
7	Tổng lợi nhuận chưa phân phối lũy kế	Triệu đồng	133.870	68.414	

II. HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ:

Hội đồng quản trị luôn theo dõi, kiểm tra, giám sát và phối hợp triển khai mọi hoạt động với Ban Tổng giám đốc trong thực hiện kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị thông qua, cụ thể:

- Hội đồng quản trị thống nhất chỉ đạo và phối hợp thực hiện các nhiệm vụ của Công ty đã được Đại hội đồng Cổ đông thông qua. Thay mặt Hội đồng quản trị, Chủ tịch Hội đồng quản trị ký ban hành các Nghị quyết, Quyết định, Trực tiếp triển khai chỉ đạo Ban Tổng giám đốc thực hiện đầy đủ các Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông, các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị, Thực hiện việc giám sát các hoạt động của Công ty, giải quyết những vấn đề vượt quá thẩm

quyền của Ban Tổng giám đốc trên cơ sở tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty. Tháo gỡ những vướng mắc trong quá trình thực hiện Đầu tư xây dựng, đẩy nhanh tiến độ hoàn thành các hạng mục công trình, điều chỉnh những điểm chưa phù hợp trong công tác thiết kế, thi công trên cơ sở lợi ích hợp pháp của Cổ đông và Công ty, nghiên cứu hoạch định các giải pháp để tạo hành lang pháp lý cho tiến trình phát triển Công ty trong ngắn hạn, trung hạn và dài hạn.

- Hội đồng quản trị luôn sát cánh cùng với Ban điều hành Công ty chủ động, trực tiếp đăng ký làm việc với chính quyền địa phương, các cơ quan chức năng có liên quan để tháo gỡ các khó khăn trong công tác hỗ trợ Nhà đầu tư; Nghiên cứu để thực hiện các dự án mới. Đăng ký với các địa phương để Công ty được tham gia khảo sát, nghiên cứu triển khai các dự án đầu tư mới, các dự án Công ty được địa phương chấp thuận cho tham gia khảo sát đăng ký đầu tư đều có khả năng cạnh tranh cao (Các Khu công nghiệp và Cụm công nghiệp đều nằm trong danh mục được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh và được điều chỉnh quy hoạch thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050) đây chính là thế mạnh của thương hiệu VRG qua việc các tỉnh, thành phố (Hải Phòng, Tây Ninh, Nghệ An) chấp thuận về nguyên tắc cho Công ty VRG được đăng ký làm chủ đầu tư các dự án Khu công nghiệp; Cụm công nghiệp; Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao là minh chứng về uy tín và khả năng phát triển thương hiệu của Công ty VRG trên địa bàn cả nước.

- 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 các chỉ tiêu kế hoạch của năm 2025.

- Lựa chọn đơn vị thực hiện kiểm toán Báo cáo Tài chính năm 2025 của Công ty: Căn cứ Danh sách đơn vị kiểm toán đã được Đại hội đồng Cổ đông thông qua. Ban kiểm soát đã có văn bản lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán và dịch vụ tin học Moore AISC là đơn vị thực hiện kiểm toán BCTC năm 2025 của Công ty.

- Hội đồng quản trị luôn đảm bảo các điều kiện để Ban kiểm soát triển khai các công việc thuận lợi đúng Pháp luật và Điều lệ Hoạt động của Công ty.

III. MỘT SỐ NỘI DUNG KHÁC

1. Công tác thu hồi công nợ khó đòi với Công ty TNHH Nice Ceramic

Công ty TNHH Nice Ceramic đã ký hợp đồng thuê 50 ha đất và nhận bàn giao đất của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam từ cuối năm 2014, hàng năm công ty TNHH Nice Ceramic phải thanh toán tiền thuê đất và phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng cơ sở hạ tầng cho công ty VRG nhưng từ năm 2016 Công ty TNHH Nice Ceramic không xác nhận công nợ và

100.
TY
HẢI
ĐI
NG
TẾT
G
HẢI

không thanh toán đồng thời làm đơn đề nghị với các cơ quan của Tỉnh Hải Dương xin được miễn giảm tiền thuê đất và phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng cơ sở hạ tầng. Nội dung này Công ty VRG không đồng ý và liên tục có công văn yêu cầu thanh toán, các cơ quan của tỉnh cũng trả lời rõ là Công ty Nice Ceramic không thuộc đối tượng được miễn giảm.

Do Công ty VRG nhiều lần đề nghị Công ty TNHH Nice Ceramic thanh toán công nợ nhưng Công ty TNHH Nice Ceramic không có thiện trí hợp tác. Để thu hồi dứt điểm công nợ tồn đọng (phần lớn đã trích lập dự phòng), ngày 14/05/2025 Công ty VRG đã có đơn gửi Toà án nhân dân TP. Chí Linh khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH Nice Ceramic phải thanh toán trả Công ty VRG bao gồm: Tiền thuê hạ tầng còn thiếu; Tiền duy tu bảo dưỡng hạ tầng; Tiền thuê đất; Tiền lãi chậm trả theo thỏa thuận tại Hợp đồng.

Toà án nhân dân TP Chí Linh, tỉnh Hải Dương (*Nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng*) đã thụ lý giải quyết trong vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 16/2025/TLST-KDTM ngày 14/11/2025 và ban hành Bản án số 02/2026/DS-ST ngày 09/5/2026: "*Buộc Công ty TNHH NICE CERAMIC phải thanh toán cho Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp cao su Việt Nam tiền thuê lại đất từ năm 2017 đến năm 2025 và phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng cơ sở hạ tầng từ quý 3/2016 đến năm 2022, theo Hợp đồng số 01A ngày 08/02/2014, Phụ lục 01 ngày 16/02/2014, Phụ lục 02 ngày 30/3/2015 và lãi suất với tổng số tiền là 45.741.246.884 đồng (Bốn mươi lăm tỷ bảy trăm bốn mươi một triệu hai trăm bốn mươi sáu nghìn tám trăm tám mươi tư đồng). Trong đó tiền thuê lại đất từ năm 2017 đến năm 2025 là 21.365.913.920 đồng (hai mươi một tỷ ba trăm sáu mươi lăm triệu chín trăm mười ba nghìn chín trăm hai mươi đồng); tiền lãi chậm trả: 11.297.172.113 đồng (Mười một tỷ hai trăm chín mươi bảy triệu một trăm bảy mươi hai nghìn một trăm mười ba đồng); phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng cơ sở hạ tầng từ quý 3/2016 đến năm 2022 là 7.755.910.892 đồng (bảy tỷ bảy trăm năm mươi lăm triệu chín trăm mười nghìn tám trăm chín mươi hai đồng), tiền lãi chậm trả: 5.322.249.959 đồng (Năm tỷ ba trăm hai mươi hai triệu hai trăm bốn mươi chín nghìn chín trăm năm mươi chín đồng)".*

- Ngày 27/05/2025, Công ty TNHH Nice Ceramic có Đơn kháng cáo gửi Tòa án thành phố Hải Phòng về Bản án sơ thẩm số 02/2026/DS-ST ngày 09/5/2026 của Tòa án nhân dân TP Chí Linh, tỉnh Hải Dương (*Nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng*).

- Ngày 05/08/2025, Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đã xét xử và ban hành Bản án phúc thẩm số: 06/2025/KDTM-PT. Tại bản án phúc thẩm Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đã tuyên:

"Buộc Công ty TNHH NICE CERAMIC phải thanh toán cho Công ty Cổ

phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam tiền thuê lại đất từ năm 2017 đến hết năm 2024 và phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng cơ sở hạ tầng từ quý: 3/2016 đến hết năm 2022; Theo Hợp đồng số 01A ngày 08/02/2014; Phụ lục số: 01 ngày 16/02/2014; Phụ lục số: 02 ngày 30/3/2015 và lãi suất với tổng số tiền là: 45.741.246.884 đồng (Bốn mươi lăm tỷ, bảy trăm bốn mươi một triệu, hai trăm bốn mươi sáu nghìn, tám trăm tám mươi tư đồng). Trong đó tiền thuê lại đất từ năm 2017 đến hết năm 2024 là: 21.365.913.920 đồng (Hai mươi một tỷ, ba trăm sáu mươi lăm triệu, chín trăm mười ba nghìn, chín trăm hai mươi đồng); Tiền lãi chậm trả: 11.297.172.113 đồng (Mười một, tỷ hai trăm chín mươi bảy triệu, một trăm bảy mươi hai nghìn, một trăm mười ba đồng); Phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa từ quý: 3/2016 đến hết năm: 2022 là 7.755.910.892 đồng (Bảy tỷ, bảy trăm năm mươi lăm triệu, chín trăm mười nghìn, tám trăm chín mươi hai đồng). Tiền lãi chậm trả: 5.322.249.959 đồng (Năm tỷ, ba trăm hai mươi hai triệu, hai trăm bốn mươi chín nghìn, chín trăm năm mươi chín đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật”.

- Ngày 09/10/2025, Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng đã ban hành Quyết định thi hành án số: 399/QĐ-THADS thi hành án theo yêu cầu tại Đơn yêu cầu thi hành án của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam buộc Công ty TNHH Nice Ceramic phải thanh toán các khoản tiền theo Quyết định tại Bản án phúc thẩm số: 06/2025/KDTM-PT ngày 05/08/2025 của TAND thành phố Hải Phòng; Bản án sơ thẩm số: 02/2025/DS-ST ngày 09/05/2025 của TAND thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng).

Công ty VRG tiếp tục phối hợp cùng Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng và Chấp hành viên được phân công để theo sát tiến hành thu hồi công nợ.

2. Công tác đầu tư xây dựng cơ bản

Về kết quả hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản, năm 2025, Công ty đã bám sát kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Tuy nhiên Để đảm bảo sử dụng nguồn vốn của Công ty có hiệu quả, Hoạt động đầu tư hạ tầng tại Khu công nghiệp Cộng Hoà trong năm được triển khai theo hướng trước mắt tập trung đầu tư cho các hạng mục cấp thiết phục vụ cho hoạt động của các nhà đầu tư đã được thu hút vào khu công nghiệp, cụ thể:

Các hạng mục đầu tư theo kế hoạch đã được triển khai gồm: Lắp đặt hệ thống camera quan sát phục vụ quản lý khu công nghiệp; Hạng mục phụ trợ khu

trung tâm điều hành (nhà để xe Công ty và hệ thống chiếu sáng); trồng cây xanh một phần diện tích lô CX6; mua sắm xe ô tô phục vụ hoạt động của dự án; Điều chỉnh hồ điều hòa làm hồ sự cố của trạm xử lý nước thải.

Các hạng mục cấp thiết được xây dựng để phục vụ cho hoạt động của Nhà đầu tư gồm: Tuyến ống cấp nước, thu gom nước thải; Cụm xử lý nước thải số 2 công suất 2.000 m³/ngày đêm đặt tại lô B6, Cụm xử lý nước thải số 1 công suất 1.000 m³/ngày đêm đặt tại khu kỹ thuật; lắp đặt hệ thống quan trắc tự động để quản lý nguồn nước xả thải của nhà đầu tư cũng như đáp ứng yêu cầu quy định về công tác bảo vệ môi trường của pháp luật; lắp đặt hệ thống cấp điện để vận hành các trạm xử lý nước thải số 1 và số 2. Các hạng mục này sau khi kết thúc sử dụng sẽ được chuyển thành hạng mục công trình dự phòng trong quá trình hoạt động của dự án.

Lý do cần phải triển khai xây dựng các hạng mục cấp thiết này: Trong KCN hiện nay ngoài các nhà đầu tư đã hoạt động ổn định, năm 2024 đã thu hút 02 nhà đầu tư FDI có suất đầu tư lớn nhưng yêu cầu về hạ tầng cao hơn, theo đăng ký ban đầu nhu cầu hạ tầng về điện khoảng 100MVA, sử dụng nước sạch và XLNT khoảng 10.000 m³/ngày đêm do đó Công ty đã phải tiến hành các thủ tục điều chỉnh quy hoạch, lập lại Báo cáo đánh giá tác động môi trường. Việc điều chỉnh các nội dung trên liên quan đến nhiều đơn vị quản lý từ trung ương đến địa phương nên thời gian thực hiện bị kéo dài trong khi tốc độ đầu tư của doanh nghiệp trong khu công nghiệp diễn ra nhanh.

Một số hạng mục đầu tư xây dựng cơ bản chưa được triển khai đầu tư theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2025 như: Hoàn thiện một số hạng mục của Nhà làm việc Công ty; san nền phần còn lại Lô B5 (4,5ha) và lô đất cây xanh CX2; 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 các tuyến đường RD06, RD10, cải tạo nút giao QL18 theo điều chỉnh quy hoạch năm 2023.

Nguyên nhân khách quan xuất phát từ việc nhu cầu cụ thể của nhà đầu tư chưa thể xác định đầy đủ tại thời điểm ký hợp đồng thuê đất. Trong quá trình triển khai dự án, phát sinh thêm các yêu cầu liên quan đến hạ tầng giao thông, đánh giá tác động môi trường, phòng cháy chữa cháy..., buộc Công ty phải thực hiện điều chỉnh, hoàn thiện các hồ sơ pháp lý theo thực tế. Việc này đã ảnh hưởng nhất định đến tiến độ thi công so với kế hoạch ban đầu, nhằm đảm bảo tính đồng bộ, tuân thủ quy định và tránh lãng phí nguồn lực đầu tư.

Nguyên nhân chủ quan công tác tham mưu, điều phối và triển khai trong một số thời điểm còn gặp khó khăn. Công tác lập kế hoạch, theo dõi và phối hợp

thực hiện có lúc chưa thật sự đồng bộ, dẫn đến tiến độ triển khai một số hạng mục, gói thầu còn chậm so với kế hoạch đề ra.

Ngày 04/12/2025, Công ty có văn bản số 308/VRG-HDQT về việc đề nghị cấp Giấy phép môi trường cho Module xử lý nước thải tạm thời ứng phó sự cố công suất 1000m³/ngày đêm. Ngày 10/12/2025, Bộ Nông nghiệp và Môi trường có Quyết định số: 5227/QĐ-BNNMT thành lập Đoàn kiểm tra cấp giấy phép môi trường của cơ sở “Khu công nghiệp Cộng Hòa”.

Ngày 10/12/2025, Đoàn kiểm tra cấp Giấy phép môi trường của Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã đi kiểm tra thực tế và Ngày 31/12/2025, Bộ Nông nghiệp và Môi trường có Văn bản số: 11070/BNNMT-MT về việc hoàn thiện báo cáo đề xuất cấp Giấy phép môi trường.

Đến nay, Công ty đang phối hợp, đôn đốc Đơn vị tư vấn để hoàn thiện các yêu cầu của Bộ Nông nghiệp và Môi trường đề nộp Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép môi trường sau khi đã chỉnh sửa, hoàn thiện.

IV. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2026

Từ những tín hiệu lạc quan của ngành bất động sản công nghiệp nói chung và những lợi thế của Khu công nghiệp 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 2026 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. Phấn đấu đến năm 2027 sẽ lấp đầy Khu công nghiệp Cộng Hòa giai đoạn I. 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 phấn đấu 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 được làm Chủ đầu tư Khu công nghiệp Cộng Hòa với quy mô 190 ha bao gồm: Báo cáo đề xuất làm Chủ đầu tư; Bố trí nguồn vốn, lập quy hoạch chi tiết, xây dựng phương án giải phóng mặt bằng... phấn đấu đến năm 2028 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 xã Cầu Khởi giai đoạn 1 (500ha); Khu công nghiệp Thạnh Lợi 5 (266ha) tỉnh Tây Ninh; Cụm công nghiệp tại các xã Long Thuận, Phước Tuy tỉnh Tây Ninh; Dự án Trung tâm giống

cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC tại xã Phúc Lộc, tỉnh Nghệ An, gồm: Bố trí nguồn vốn, lập quy hoạch chi tiết, xây dựng phương án giải phóng mặt bằng... phần đầu thực hiện đề từ năm 2027 sẽ có quỹ đất sạch để từng bước triển khai hoạt động xúc tiến, thu hút đầu tư.

Cùng với đó, Công ty VRG đề ra các chủ trương, nhiệm vụ trọng tâm cần tập trung thực hiện trong năm 2026 như sau:

- Thực hiện nhiều giải pháp đồng bộ, sáng tạo và có hiệu quả để phần đầu hoàn thành tốt nhất các chỉ tiêu về kế hoạch SXKD và đầu tư phát triển năm 2026 đã được Đại hội Đồng cổ đông thường niên 2026 thông qua.

- Xây dựng môi trường làm việc hiện đại, thân thiện để thu hút nguồn nhân lực có phẩm chất đạo đức, có trình độ chuyên môn, nghiệp vụ cao, nhất là nhân sự có kỹ thuật và công nghệ phù hợp với định hướng phát triển của Công ty.

- Triển khai mạnh mẽ việc nghiên cứu ứng dụng khoa học công nghệ, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số, ứng dụng công nghệ thông tin, các công cụ số và trí tuệ nhân tạo (AI) vào mọi khía cạnh, lĩnh vực và chuỗi quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Thiết lập các cơ chế linh hoạt để nhanh chóng ứng phó và xử lý kịp thời, phù hợp, hiệu quả trước những biến động về chính trị, kinh tế toàn cầu cũng như sự phát triển nhanh chóng của khoa học công nghệ.

Trên đây là báo cáo tình hình hoạt động năm 2025 và phương hướng hoạt động năm 2026 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 2026 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 Công ty;
- Ban Tổng giám đốc Công ty;
- Lưu: VT, VP.HĐQT.



Số: 19 / BC-BKS

Hải Phòng, ngày 06 tháng 5 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2025 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2026 CỦA BAN KIỂM SOÁT

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Ban kiểm soát được quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ hoạt động và Quy chế hoạt động Ban kiểm soát 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 2025;

Ban kiểm soát xin báo cáo trước Đại hội cổ đông thường niên năm 2026 về hoạt động của Ban kiểm soát năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026, như sau:

I. ĐÁNH GIÁ TỔNG QUAN

Ban Kiểm soát nhận định năm 2025 tình hình kinh tế, chính trị trong và ngoài nước nhiều biến động, diễn biến phức tạp khó dự báo tác động trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh phát triển của Công ty, thể hiện qua nội dung sau:

- Hiệu quả sản xuất kinh doanh không đạt kế hoạch. Doanh thu chỉ đạt khoảng 38% và lợi nhuận trước thuế đạt khoảng 35% so với kế hoạch của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua;

- Công tác đầu tư xây dựng cơ bản triển khai chậm, chưa đáp ứng tiến độ theo Nghị quyết số: 149/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 6 năm 2025 được Đại hội đồng cổ đông thông qua;

- Hoạt động thu hút đầu tư chưa đạt được như kỳ vọng, trong kỳ ký được hợp đồng cho thuê với diện tích 4,06 ha;

- Áp lực tài chính có xu hướng gia tăng trong bối cảnh nguồn thu chưa ổn định;

- Quỹ đất kinh doanh gần như đã khai thác hết, tỷ lệ lấp đầy 81,3% đặt ra yêu cầu cấp thiết về phát triển dự án mới.

- Tình hình nhân sự còn biến động ảnh hưởng đến tính liên tục và hiệu quả trong công tác quản trị, điều hành.

Ban Kiểm soát đánh giá đây không phải khó khăn trong ngắn hạn mà ảnh hưởng đến tăng trưởng trung hạn và dài hạn nếu không chủ động xử lý kịp thời và đồng bộ.



II. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM 2025.

Ban kiểm soát gồm 03 thành viên gồm: 01 Trưởng Ban kiểm soát chuyên trách, 02 thành viên kiêm nhiệm.

Năm 2025, Ban kiểm soát tổ chức các cuộc họp [**trực tiếp kết hợp trực tuyến**]: Thông qua báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2025 và Kế hoạch hoạt động của Ban kiểm soát năm 2026; Thông qua biên bản thẩm định BCTC năm 2025 sau kiểm toán; Thông qua các dự thảo Báo cáo, tờ trình tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.

Năm 2025, Ban kiểm soát tiến hành giám sát, kiểm tra về việc tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức của Công ty, việc thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông và các Nghị quyết của Hội đồng quản trị; Kiểm tra, giám sát hoạt động công bố thông tin Công ty đại chúng.

Năm 2025, Ban kiểm soát không nhận được yêu cầu kiểm tra đặc biệt nào từ Cổ đông hoặc nhóm Cổ đông.

Thu nhập và thù lao của Ban kiểm soát được phản ánh trong Báo cáo Tài chính năm 2025 đã được kiểm toán.

II. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2025 CỦA CÔNG TY

1. Công tác đầu tư xây dựng cơ bản.

Trong năm 2025, Công ty chưa hoàn thành kế hoạch XDCB theo Nghị quyết số: 149/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/6/2025 được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Các hạng mục dở dang và chưa triển khai chưa được thực hiện, nguyên nhân chưa đủ điều kiện pháp lý theo quy định. Để đáp ứng nhu cầu thực tế công ty cũng đã chủ động thực hiện và hoàn thành một số hạng mục: *Hệ thống chống sét lan truyền và thu lôi tại các cụm xử lý nước thải thuộc Khu công nghiệp Cộng Hòa; công trình nhà để xe tại văn phòng Công ty; cung cấp và thi công lắp đặt hệ thống quan trắc nước thải tự động cho Trạm xử lý nước thải số 2; lắp đặt hệ thống quan trắc nước thải tự động phục vụ kiểm soát xả thải của Công ty BOVIET; đồng thời bổ sung thiết bị quan trắc môi trường cho Trạm xử lý nước thải số 1 - Khu công nghiệp Cộng Hòa.*

Ban Kiểm Soát nhận thấy trong năm 2025 có nhiều biến động địa chính trị, hàng rào thuế quan, dịch chuyển dòng vốn FDI, sát nhập tình thành, thay đổi tổ chức bộ máy nhà nước ảnh hưởng nhiều đến việc hoàn thành kế hoạch SXKD. Tuy nhiên, yếu tố chủ quan dẫn đến hoạt động đầu tư chưa thực hiện theo kế hoạch do Công ty phải thực hiện điều chỉnh các hồ sơ pháp lý: *Điều chỉnh báo cáo đánh giá tác động môi trường, thực hiện việc cấp giấy phép môi trường, điều chỉnh hồ sơ PCCC, điều chỉnh hồ sơ TKCS theo thực tế thu hút đầu tư.* Việc chậm hoàn thành hồ sơ pháp lý ảnh hưởng trực tiếp đến tính đồng bộ của hạ tầng kỹ thuật, giảm khả năng tiếp nhận nhà đầu tư mới và hạn chế hiệu quả khai thác quỹ đất hiện hữu.

2. Công tác xúc tiến thu hút đầu tư

Năm 2025, Công tác xúc tiến đầu tư của Công ty chịu nhiều tác động từ các yếu tố khách quan lẫn chủ quan trong và ngoài nước. Trong nước, việc sắp xếp đơn vị hành chính, thay đổi tổ chức bộ máy và nhân sự tại các cơ quan quản lý nhà nước và đồng thời ban hành, điều chỉnh nhiều chính sách pháp luật, quy định mới. Trên phạm vi Quốc tế, các biến động về chính sách thuế quan và các xung đột chính trị tại một số khu vực trọng điểm tiếp tục kéo dài, diễn biến phức tạp làm gián đoạn chuỗi cung ứng và gia tăng chi phí logistics làm gia tăng mức độ bất ổn định của môi trường đầu tư. Điều này tác động trực tiếp rất lớn đến các nhà đầu tư, đặc biệt đối với các ngành công nghiệp chịu ảnh hưởng lớn từ xuất khẩu và chuỗi cung ứng quốc tế.

Tuy nhiên trong kỳ Công ty đã nỗ lực cố gắng hoàn thành ký kết và thực hiện hợp đồng cho thuê đất với tổng diện tích 4,06 ha. Lũy kế đến ngày 31/12/2025 Khu công nghiệp Cộng Hòa đã cho thuê tổng diện tích 118,325 ha, tương ứng tỷ lệ lấp đầy 81,3%.

3. Công tác phát triển dự án

Hiện nay, quỹ đất tại KCN Cộng Hòa cơ bản đã được khai thác gần hết, phần diện tích còn lại không đáng kể, không đủ dư địa để duy trì tăng trưởng trong trung và dài hạn. Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành Công ty đã nhận diện rõ thực trạng này, đồng thời xác định nhu cầu cấp thiết phải bổ sung nguồn dự án mới nhằm đảm bảo tính liên tục trong hoạt động kinh doanh, duy trì tăng trưởng và bảo toàn vốn cho cổ đông. Từ các năm trước, Công ty đã chủ động đề xuất và trình Đại hội đồng cổ đông thông qua chủ trương nghiên cứu, phát triển các dự án mới. Tại ĐHĐCĐ năm 2025, Nghị quyết 149/2025/NQ-ĐHĐCĐ đã phê duyệt danh mục các dự án trọng điểm làm cơ sở triển khai trong các giai đoạn tiếp theo. Trong kỳ, Công ty đã tích cực triển khai các công tác nghiên cứu, chuẩn bị đầu tư cho các dự án: *KCN Cộng Hòa (mở rộng) – quy mô 190 ha, Cụm công nghiệp Lộc Giang 2, quy mô 75 ha, Khu công nghiệp Trường Hải – quy mô 180 ha, Cụm công nghiệp Tây Bắc – Đức Hòa Đông*

Trong quá trình nghiên cứu, đánh giá và mở rộng danh mục dự án trong năm 2025, Công ty cũng đã chủ động nghiên cứu, đánh giá thêm một số dự án tiềm năng: *KCN Cầu Khởi – giai đoạn 1 (quy mô 500 ha), KCN Thanh Lợi 5 (266 ha); Cụm công nghiệp Long Thuận (75 ha); Cụm công nghiệp Phước Tuy (75 ha); Trung tâm Logistics tại khu vực Cản Đước,*

Bên cạnh lĩnh vực trọng tâm bất động sản khu công nghiệp Công ty cũng đã định hướng mở rộng, đa dạng hóa ngành nghề kinh doanh nhằm gia tăng hiệu quả sử dụng vốn và tạo động lực tăng trưởng mới và đã chủ động nghiên cứu, đánh giá các dự án: *Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ – DKC (xã Phúc Lộc, tỉnh Nghệ An, quy mô 48 ha), Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gõ (công suất 200 MW), Nhà máy điện mặt trời nổi hồ Vực Mẫu (công suất 160 MW)*

Trên cơ sở đánh giá tổng thể, Ban Kiểm soát nhận định việc mở rộng danh mục dự án của Công ty là cần thiết và phù hợp trong bối cảnh quỹ đất hiện hữu dần cạn kiệt. Tuy nhiên, cần lưu ý kiểm soát chặt chẽ các yếu tố về hiệu quả đầu tư, tiến độ pháp lý, năng lực huy động vốn và rủi ro dòng tiền, nhằm đảm bảo tính bền vững và

an toàn tài chính trong quá trình triển khai. Ban Kiểm soát đánh giá chiến lược mở rộng danh mục dự án của Công ty rất cần thiết trong bối cảnh hiện tại.

4. Công tác giải phóng mặt bằng

Tại thời điểm báo cáo, Khu công nghiệp Cộng Hòa vẫn còn tồn đọng bãi rác Đồng Vọng, đây là điểm nghẽn kéo dài rất nhiều năm nay ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ hoàn thiện hạ tầng và khai thác quỹ đất trong khu công nghiệp. Trong năm 2025, Công ty đã chủ động làm việc với các cơ quan chức năng nhằm tháo gỡ vướng mắc nêu trên. Cụ thể, ngày 26/3/2025, Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương đã ban hành Văn bản số 1353/UBND-VP về phương án xử lý bãi chôn lấp rác Đồng Vọng tại phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, trong đó thống nhất chủ trương xử lý trong quý II/2026.

Tuy nhiên đến thời điểm báo cáo, việc triển khai thực hiện vẫn chưa đạt được sự thống nhất giữa các cơ quan liên quan, dẫn đến việc chưa thể tổ chức xử lý dứt điểm bãi rác Đồng Vọng và tiến hành giải phóng mặt bằng theo kế hoạch.

4. Tình hình thực hiện một số chỉ tiêu tài chính năm 2025

Căn cứ theo số liệu của báo cáo tài chính năm 2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học MOORE AISC và tình hình sản xuất kinh doanh trong năm 2025 BKS nhận thấy các chỉ tiêu về doanh thu, lợi nhuận trong kỳ đều chưa đạt được kế hoạch đề ra.

STT	Các chỉ tiêu	Đơn vị	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch 2026	Tỷ lệ(%) KH so với thực hiện
1	Tổng Doanh thu	Tr. đồng	137.943	73.572	53,34
1.1	<i>Doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh KCN</i>	<i>Tr. đồng</i>	<i>133.948</i>	<i>71.572</i>	<i>53,43</i>
1.2	<i>Doanh thu từ hoạt động tài chính và doanh thu khác</i>	<i>Tr. đồng</i>	<i>3.995</i>	<i>2.000</i>	<i>50,13</i>
2	Tổng chi phí	Tr. đồng	91.899	56.294	61,26
3	Tổng lợi nhuận trước thuế	Tr. đồng	46.045	17.278	37,52
4	Thuế TNDN	Tr. đồng	10.050	3.456	34,38
5	Lợi nhuận sau thuế kỳ này	Tr. đồng	35.995	13.822	38,40
6	Lợi nhuận năm trước chuyển sang	Tr. đồng	32.419	0	
7	Tổng lợi nhuận chưa phân phối lũy kế	Tr. đồng	68.414	13.822	
8	Phân phối lợi nhuận				

STT	Các chỉ tiêu	Đơn vị	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch 2026	Tỷ lệ(%) KH so với thực hiện
	- Trích quỹ đầu tư phát triển	Tr. đồng	3.600	1.400	
	- Trích quỹ phúc lợi, khen thưởng	Tr. đồng	861,4	2.400	
	- Chia cổ tức bằng tiền (năm 2025 là 10%, KH 2026 là 3,87%)	Tr. đồng	25.895	10.022	
	- Chia cổ phiếu thưởng từ lợi nhuận sau thuế (14,697%)	Tr. đồng	38.058		
	- Lợi nhuận để lại	Tr. đồng	0	0	

- Tổng doanh thu thực hiện là 137,939 tỷ đồng, đạt 38,41% kế hoạch.
- Lợi nhuận trước thuế 46,045 tỷ đồng đạt 37,52% kế hoạch.
- Chi trả cổ tức cho các cổ đông số tiền 25,895 tỷ đồng đạt 50% kế hoạch.

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

Theo báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học MOORE AISC thì công tác nợ phải thu, nợ phải trả, nợ xấu như sau:

5.1. Nợ phải thu đến hết ngày 31/12/2025:

- **Phải thu ngắn hạn: 146,205,619,298 đồng** (Một trăm bốn mươi sáu tỷ hai trăm lẻ năm triệu sáu trăm mười chín nghìn hai trăm chín mươi tám đồng chẵn./.). Chi tiết như sau:

- + Phải thu ngắn hạn của khách hàng: 74,9 tỷ đồng;
- + Trả trước cho người bán ngắn hạn: 21,3 tỷ đồng;
- + Phải thu ngắn hạn khác: 77,9 tỷ đồng;

- **Phải thu dài hạn: 76,972,190,770 đồng** (Bảy mươi sáu tỷ chín trăm bảy mươi hai triệu một trăm chín mươi nghìn bảy trăm bảy mươi đồng chẵn./.). Chủ yếu là khoản tiền đền bù, giải phóng mặt bằng KCN Cộng Hòa nhà đầu tư ứng trước, được trừ vào tiền thuê đất phải nộp NSNN hằng năm.

5.2. Nợ phải trả đến 31/12/2025: 589,969,650,715 đồng (Năm trăm tám mươi chín tỷ chín trăm sáu mươi chín triệu sáu trăm năm mươi nghìn bảy trăm mười lăm đồng chẵn./.) trong đó:

- **Nợ ngắn hạn: 61,906,383,722 đồng** (Sáu mươi một tỷ chín trăm lẻ sáu triệu ba trăm tám mươi ba nghìn bảy trăm hai mươi hai đồng chẵn./.), chủ yếu là các khoản như sau:

- + Phải trả cho người bán: 9,6 tỷ đồng;

- + Thuế và các khoản phải nộp NN: 9,8 tỷ đồng;
- + Phải trả người lao động: 9,4 tỷ đồng;
- + Chi phí phải trả ngắn hạn: 7,1 tỷ đồng;
- + Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn: 8,3 tỷ đồng;
- + Phải trả ngắn hạn khác: 6,6 tỷ đồng;
- + Quỹ KTPL: 10,9 tỷ đồng.

- **Nợ dài hạn: 528,063,266,993 đồng** (Năm trăm hai mươi tám tỷ không trăm sáu mươi ba triệu hai trăm sáu mươi sáu nghìn chín trăm chín mươi ba đồng chẵn./.), chủ yếu bao gồm:

- + Chi phí phải trả dài hạn: 268,5 tỷ đồng, trong đó trích trước giá vốn hạ tầng KCN là 268,5 tỷ đồng.
- + Doanh thu chưa thực hiện dài hạn: 259,9 tỷ đồng;

5.3. Nợ khó đòi, nợ xấu

- **Nợ xấu: 32,883,980,252 đồng** (Ba mươi hai tỷ tám trăm tám mươi ba triệu chín trăm tám mươi nghìn hai trăm năm mươi hai đồng chẵn./.)

Trong đó có khoản nợ của Công ty TNHH NICE CERAMIC là khoản nợ khó đòi. Ngày 09/10/2025, Cục quản lý thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng có quyết định thi hành án theo yêu cầu số 399/QĐ-THADS: Buộc Công ty TNHH NICE CERAMIC phải thanh toán cho Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam tiền thuê lại đất từ năm 2017 đến hết năm 2024 và phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng cơ sở hạ tầng từ quý 3/2016 đến hết năm 2022 theo Hợp đồng số 01A ngày 08/02/2014, phụ lục 01 ngày 16/02/2014, phụ lục 02 ngày 30/3/2015 và lãi suất với tổng số tiền là: 45.741.246.884 đồng.

Các số liệu trên đã được phản ánh trong báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học MOORE AISC

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

Vốn góp của chủ sở hữu **258,948,680,000 đồng** (Hai trăm năm mươi tám tỷ, chín trăm bốn mươi tám triệu, sáu trăm tám mươi nghìn đồng chẵn./.). Đến hết năm 2025 vốn chủ sở hữu: **350,133,788,990 đồng** (Ba trăm năm mươi, tỷ một trăm ba mươi ba triệu, bảy trăm tám mươi tám nghìn, chín trăm chín mươi đồng chẵn./.). Nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty đang được bảo toàn và phát triển.

7. Tình hình lao động tiền lương

Năm 2025, công tác tổ chức cán bộ ở một số bộ phận, Phòng, Ban vẫn còn thiếu, công tác tuyển dụng lao động chuyên môn vẫn gặp khó khăn. Công ty vẫn phải tăng cường cán bộ, phụ trách chuyên trách, lao động làm thêm giờ.

- Tổng quỹ tiền lương thực hiện năm 2025 : **10,146,128,000 đồng** (Mười tỷ, một trăm bốn sáu triệu, một trăm hai tám nghìn đồng ./.) đã được Công ty chi trả theo quy định.

- Các chế độ chính sách, bảo hiểm, thai sản, an sinh xã hội:

+ Chính sách đối với Người lao động: Tuân thủ đúng chính sách liên quan đến Người lao động của Nhà nước.

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

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

Trong năm tài chính, Hội đồng quản trị đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty; Kịp thời ban hành các Nghị quyết, Quyết định nhằm triển khai Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, định hướng hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư phát triển.

HDQT đã chủ động phối hợp với Ban Tổng Giám đốc trong công tác điều hành, hỗ trợ tháo gỡ những vướng mắc trong quá trình thực hiện Đầu tư xây dựng, đẩy nhanh tiến độ hoàn thành các hạng mục công trình, điều chỉnh những điểm chưa phù hợp trong công tác thiết kế, thi công trên cơ sở lợi ích hợp pháp của Cổ đông và Công ty, nghiên cứu hoạch định các giải pháp để tạo hành lang pháp lý cho tiến trình phát triển Công ty trong ngắn hạn, trung hạn và dài hạn. Đồng thời, HDQT tích cực định hướng và thông qua các chủ trương đầu tư, tích cực hỗ trợ Ban Tổng giám đốc trong hoạt động đối ngoại, làm việc với các cơ quan quản lý nhà nước, kết nối với các cấp chính quyền tại một số địa phương để Công ty được tham gia khảo sát, nghiên cứu triển khai các tìm kiếm dự án đầu tư mới mở rộng quỹ đất đa dạng ngành nghề kinh doanh tạo nền tảng cho tăng trưởng trung và dài hạn cho Công ty.

Bên cạnh đó, HDQT thực hiện giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc thông qua các báo cáo định kỳ, thường niên và các cuộc họp điều hành; 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. Đồng thời triển khai công tác kiểm soát rủi ro nhằm bảo đảm an toàn vốn, nâng cao hiệu quả đầu tư và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Cổ đông..

Ban Tổng Giám đốc đã tổ chức triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh theo định hướng của Hội đồng quản trị và các Nghị quyết đã được thông qua; duy trì hoạt động trong bối cảnh thị trường có nhiều biến động, đồng thời chủ động xử lý các vấn đề phát sinh trong quá trình vận hành doanh nghiệp.

Trong công tác tài chính, Ban TGD đã thực hiện quản lý theo quy định và có kiểm soát chi phí trong hoạt động sản xuất kinh doanh; đồng thời tích cực triển khai công tác chuẩn bị đầu tư, hoàn thiện hồ sơ pháp lý và xúc tiến các dự án mới. Tuy nhiên, Ban Kiểm soát nhận thấy các tồn tại mang tính hệ thống như: *Tiến độ triển khai dự án còn chậm so với kế hoạch; Biến động nhân sự nhiều chưa ổn định; Công tác dự báo thị trường và đánh giá hiệu quả đầu tư chưa đầy đủ và thiếu chiều sâu*

Ban Kiểm soát đặc biệt lưu ý nguy cơ phát sinh tình trạng dự án chậm triển khai, vốn bị giam giữ, gia tăng chi phí cơ hội và áp lực dòng tiền, nếu không có biện pháp kiểm soát và điều hành quyết liệt, đồng bộ. Điều này có thể ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả đầu tư, an toàn tài chính và khả năng tăng trưởng của Công ty trong các giai đoạn tiếp theo.

04
/TY
/IA
/VD
/GN
/ETI
/G
/HI

III. Các kiến nghị của Ban kiểm soát Công ty

1. Về công tác điều hành quản lý

Xây dựng môi trường làm việc hiện đại, thân thiện để thu hút nguồn nhân lực có phẩm chất đạo đức, có trình độ chuyên môn, nghiệp vụ cao, nhất là nhân sự có kỹ thuật và năng lực phù hợp với định hướng phát triển của Công ty.

Triển khai mạnh mẽ việc nghiên cứu ứng dụng khoa học công nghệ, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số, ứng dụng công nghệ thông tin, các công cụ số và trí tuệ nhân tạo (AI) vào mọi khía cạnh, và quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Thành lập các ban kiểm soát nội bộ ; Kiểm soát chi phí ; Pháp chế nhằm theo dõi sát sao tiến độ – chất lượng thi công, giải ngân vốn, hồ sơ hoàn công và tình trạng tài sản sau đầu tư. Tăng cường công tác hậu kiểm sau đầu tư, đánh giá hiệu quả sử dụng công trình, năng lực nhà thầu, đơn vị tư vấn; đồng thời tổ chức rút kinh nghiệm đối với các dự án có vướng mắc, chậm tiến độ hoặc phát sinh chi phí ngoài dự toán ;.

Thiết lập các cơ chế linh hoạt để nhanh chóng ứng phó và xử lý kịp thời, phù hợp, hiệu quả trước những biến động về chính trị, kinh tế toàn cầu cũng như sự phát triển nhanh chóng của khoa học công nghệ.

2. Về lĩnh vực đầu tư xây dựng hạ tầng

Đề nghị Công ty cần đẩy nhanh xử lý các tồn tại nhiều năm liên quan đầu tư xây dựng cơ bản : **Hoàn thành các hạng mục hạ tầng dang dở và chưa triển khai đã được đại hội cổ động thông qua tại Nghị quyết số : 149/2025/NQ-DHDCD ngày 27 tháng 6 năm 2025 của dự án theo đúng quy định Pháp luật ;**

- Kiểm soát chặt chẽ các hợp đồng thi công và chất lượng công trình hoặc/và dự án tránh chậm tiến độ công trình và ảnh hưởng chất lượng công trình. Có phương án chặt chẽ về tài chính đối với các công trình không thực hiện đúng quy định ;

3. Về lĩnh vực thu hút đầu tư

Công ty cần đẩy mạnh hoạt động xúc tiến đầu tư bằng các phương thức đa dạng hơn trong năm 2026, Xây dựng kế hoạch xúc tiến đầu tư tổng thể, có trọng tâm, trọng điểm ; đa dạng hóa phương thức tiếp cận nhà đầu tư, kết hợp giữa hình thức trực tiếp (*tham gia hội nghị, kết nối doanh nghiệp thông qua các tổ chức xúc tiến thương mại – đầu tư trong và ngoài nước*) và gián tiếp (*xây dựng bộ tài liệu giới thiệu KCN đa ngôn ngữ, nâng cấp website, ứng dụng nền tảng số trong quảng bá hình ảnh, hạ tầng và chính sách ưu đãi*) để thu hút được nhiều nhà đầu tư đem lại lợi nhuận bền vững cho Công ty

Hoàn thiện cơ chế tiếp cận và đàm phán đầu tư : Xây dựng chính sách linh hoạt trong đàm phán, đảm bảo phù hợp với mặt bằng giá thị trường, điều kiện thanh toán và tiến độ thực hiện dự án, trên cơ sở tuân thủ quy định pháp luật và đảm bảo lợi ích tổng thể của Công ty.

Ban Kiểm soát nhấn mạnh rằng, nếu không có giải pháp quyết liệt và đồng bộ, công tác thu hút đầu tư sẽ bị ảnh hưởng và tác động trực tiếp đến kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty trong các kỳ tiếp theo

2. Về phát triển dự án

Ban Kiểm soát nhận thấy hoạt động phát triển dự án là yếu tố then chốt quyết định tăng trưởng trong giai đoạn tới của Công ty, đồng thời tiềm ẩn nhiều rủi ro về tài chính, pháp lý và quản trị. Do đó, Ban Kiểm soát kiến nghị:

+ Rà soát toàn bộ danh mục dự án, xác định rõ thứ tự ưu tiên theo chiến lược; tập trung nguồn lực vào các dự án có tính khả thi cao, pháp lý rõ ràng và khả năng triển khai nhanh;

+ Tăng cường phối hợp chặt chẽ với các cơ quan quản lý nhà nước nhằm đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án, hoàn thiện thủ tục pháp lý, công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, chủ động làm việc, tháo gỡ kịp thời các vướng mắc phát sinh, đảm bảo tính liên tục trong quá trình triển khai, tạo điều kiện sớm đưa dự án vào thực hiện và khai thác.

+ Xây dựng hệ thống nhận diện và quản lý rủi ro ngay từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư; đánh giá đầy đủ các yếu tố về pháp lý, thị trường và khả năng thu hút đầu tư đồng thời xây dựng các ngưỡng cảnh báo và các phương án xử lý đối với các dự án chậm triển khai hoặc hiệu quả thấp.

+ Kết thúc ngày 31/12/2025, theo Báo cáo tài chính đã được kiểm toán, vốn chủ sở hữu của Công ty **350.113.788.990 đồng** (Ba trăm năm mươi tỷ một trăm mười ba triệu bảy trăm tám mươi tám nghìn chín trăm chín mươi đồng./.), trong đó vốn điều lệ **258.948.680.000 đồng** (Hai trăm năm mươi tám tỷ chín trăm bốn mươi tám triệu sáu trăm tám mươi nghìn đồng./.). Tuy nhiên, với danh mục các dự án đầu tư mà Công ty đang đề xuất triển khai, nguồn vốn hiện tại chưa đáp ứng đủ nhu cầu thực hiện. Do đó, việc tìm phương án tăng vốn là cần thiết nhằm đảm bảo năng lực tài chính, đáp ứng yêu cầu triển khai các dự án theo kế hoạch và tạo nền tảng cho định hướng phát triển trong giai đoạn tiếp theo.

+ Thiết lập kế hoạch dòng tiền riêng cho từng dự án; Đánh giá sức chịu đựng tài chính của Công ty trước khi triển khai; Kiểm soát chặt chẽ chi phí đầu tư

3. Về thu hồi công nợ

Đối với các khoản phải thu ngắn hạn khác đề nghị Công ty có phương án kiểm soát chặt chẽ, phù hợp với các quy định pháp luật.

Đối với khoản nợ NICE CERAMIC căn cứ quyết định thi hành án theo yêu cầu số 399/QĐ-THADS ngày 09/10/2025 : Buộc Công ty TNHH NICE CERAMIC phải thanh toán cho Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam tiền thuê lại đất từ năm 2017 đến hết năm 2024 và phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng cơ sở hạ tầng từ quý 3/2016 đến hết năm 2022 theo Hợp đồng số 01A ngày 08/02/2014, phụ lục 01 ngày 16/02/2014, phụ lục 02 ngày 30/3/2015 và lãi suất với tổng số tiền là: 45.741.246.884 đồng (Bốn mươi lăm tỷ bảy trăm bốn mươi một triệu hai trăm bốn mươi sáu nghìn tám trăm tám mươi bốn đồng chẵn./.). Đề nghị Ban điều

hành Công ty có phương án thu hồi công nợ để có nguồn tài chính, đồng thời giảm khoản trích lập dự phòng của khoản nợ này

4. Về lao động tiền lương

Ban kiểm soát đề nghị Công ty vận dụng các nghị định, thông tư theo quy định để xây dựng quy chế tiền lương, tiền thưởng 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

Căn cứ văn bản ngày 26/3/2025, Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương đã ban hành Văn bản số 1353/UBND-VP về phương án xử lý bãi chôn lấp rác Đồng Vọng tại phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, trong đó thống nhất chủ trương xử lý trong quý II/2026 Đề nghị Ban điều hành Công ty chủ động tăng cường phối hợp với chính quyền địa phương và các cơ quan liên quan nhằm đẩy nhanh công tác giải phóng mặt bằng, xử lý các tồn tại về hạ tầng kỹ thuật và môi trường, đảm bảo điều kiện mặt bằng sạch tạo điều kiện thuận lợi thu hút các nhà đầu tư và đảm bảo quyền lợi của Công ty

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

Bên cạnh các dự án đã được thông qua theo Nghị quyết số: 149/2025/NQ-ĐHĐCD ngày 27 tháng 6 năm 2025 Đề nghị Công ty khẩn trương và tích cực theo sát, phối hợp với cơ quan địa phương tiếp tục triển khai các thủ tục liên quan để sớm thực hiện các dự án đầu tư đưa vào khai thác. Và đề nghị Công ty khẩn trương nghiên cứu, phát triển thêm các Dự án có tiềm năng nhằm mang lại hiệu quả đầu tư cho các Cổ đông như : Dự án KCN Cầu Khởi – giai đoạn 1 (quy mô 500 ha); Dự án Cụm công nghiệp Long Thuận (75 ha); Dự án KCN Thạnh Lợi 5 (quy mô 266 ha) ; Dự án Cụm công nghiệp Phước Tuy (75 ha); Dự án Trung tâm Logistics tại khu vực Cần Đước ; Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ – DKC , Đầu tư dây chuyền sản xuất tinh dầu xuất khẩu (xã Phúc Lộc, tỉnh Nghệ An, quy mô 48 ha) ; Dự án Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gỗ (công suất 200 MW) ; Dự án Nhà máy điện mặt trời nổi hồ Vực Mẫu (công suất 160 MW)

IV. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KIỂM SOÁT NĂM 2026

Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam có kế hoạch kiểm tra, giám sát năm 2026 cụ thể như sau:

STT	Nội dung	Thời gian thực hiện
1	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 ĐHĐCD đối với Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc VRG.	Thường xuyên

2	Kiểm tra, giám sát, đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch SXKD theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 và năm 2026 đề ra; tình hình tài chính; tình hình thực hiện kế hoạch SXKD;	6 tháng và 1 năm
3	Thẩm định BCTC sau kiểm toán thường niên năm 2026 và bán niên năm 2026.	Hàng quý, bán niên và cả năm
4	Phối hợp với các cơ quan chức năng của Nhà nước, các đoàn kiểm tra trong việc kiểm tra, giám sát công tác quản lý, hoạt động SXKD tại Công ty.	Khi có yêu cầu
5	Kiểm tra, giám sát tình hình thực hiện và xử lý các khuyến nghị của các đoàn kiểm tra của cơ quan nhà nước, chức năng có thẩm quyền tại Công ty.	Hàng quý
6	Lập báo cáo giám sát hàng quý theo quy định của Công ty và các báo cáo khác khi có yêu cầu.	Hàng quý, năm hoặc theo yêu cầu
7	Thực hiện, phối hợp với thành viên Ban KS lập báo cáo hoạt động năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026 của Ban KS, báo cáo đánh giá về hoạt động SXKD năm 2025 và công tác quản lý năm 2026 của Hội đồng quản trị và Ban điều hành Công ty trình ĐHĐCĐ thông qua và tổ chức thực hiện.	Quý I/Quý II
8	Đề xuất ĐHĐCĐ lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán BCTC năm 2026.	Quý I/ II
9	Kiểm tra, giám sát lĩnh vực tài chính như thực hiện các chỉ tiêu tài chính của Nghị quyết ĐHĐCĐ; quản lý dòng tiền, khả năng thanh toán nợ công nợ phải trả, Công nợ phải thu, tình hình quản lý và sử dụng vốn, tài sản cố định, các khoản đầu tư góp vốn của công ty	Hàng quý
10	Kiểm tra, giám sát lĩnh vực lao động tiền lương về thực hiện quyết toán quỹ tiền lương năm 2025, xây dựng kế hoạch quỹ tiền lương năm 2026, việc chấp hành các quy định của Nhà nước liên quan đến người lao động....	Hàng quý
11	Kiểm tra, giám sát tiến độ thực hiện các gói thầu xây dựng cơ bản	Thường xuyên
12	Thực hiện công tác kiểm soát khác theo yêu cầu của Công ty, của ĐHĐCĐ và các quy định hiện hành.	Hàng quý/ theo yêu cầu



Trên đây là báo cáo của Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam về tình hình hoạt động năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026.


Trân trọng!

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**


Nguyễn Đình Đức

Số: 142/BC-VRG

Hải Phòng, ngày 05 tháng 5 năm 2026

BÁO CÁO

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 của Công ty

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Căn cứ Nghị quyết số 149/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 6 năm 2025 của đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam năm 2025;

Công ty xin báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026, cụ thể như sau:

I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

1. Đánh giá chung:

Trong năm 2025, Công ty VRG tiếp tục triển khai điều chỉnh, hoàn thiện các hồ sơ pháp lý liên quan đến Khu công nghiệp còn tồn đọng từ năm 2024, bao gồm: điều chỉnh báo cáo đánh giá tác động môi trường, thực hiện thủ tục cấp giấy phép môi trường, điều chỉnh hồ sơ phòng cháy chữa cháy và hồ sơ thiết kế cơ sở (TKCS) theo thực tế triển khai. Đến nay, các thủ tục pháp lý liên quan đến hồ sơ thiết kế cơ sở và việc cấp giấy phép môi trường vẫn chưa hoàn tất. Do đó, công tác đầu tư hoàn thiện hạ tầng trong năm 2025 chưa đạt được theo kế hoạch đã đề ra.

2. Kết quả thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2025:

2.1. Công tác xúc tiến thu hút đầu tư:

Trong năm 2025, Công ty đã tích cực làm việc, tiếp xúc với nhiều nhà đầu tư đến tìm hiểu cơ hội thuê đất tại Khu công nghiệp. Tuy nhiên, việc sáp nhập đơn vị hành chính trong năm đã làm thay đổi tổ chức bộ máy và nhân sự; đồng thời, các chính sách và thủ tục đầu tư trong giai đoạn chuyển tiếp có thời điểm bị gián đoạn, ảnh hưởng đến môi trường thu hút đầu tư.

Mặt khác, việc áp đặt thuế quan mới đối với hàng hóa nhập khẩu của Mỹ dẫn đến khó khăn cho công tác thu hút đầu tư. Do đó, tính đến ngày 31/12/2025, Công ty mới cho thuê được 4,06 ha đất gắn với cơ sở hạ tầng nên chưa đạt kế hoạch đề ra. Công ty đang tiếp tục tích cực phối hợp với các nhà đầu tư để hoàn thiện hồ sơ đăng ký dự án đầu tư và xúc tiến ký kết hợp đồng trong thời gian tới.

- Tổng doanh thu thực hiện là 137,939 tỷ đồng, đạt 38,47% kế hoạch.

- Lợi nhuận trước thuế 46,045 tỷ đồng đạt 37,50% kế hoạch.

Nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty được bảo toàn và phát triển, dòng tiền được cân đối đáp ứng đủ cho nhu cầu sản xuất kinh doanh và đầu tư phát triển của công ty.

Tính đến ngày 31/12/2025, Khu công nghiệp đã thu hút được 17 Nhà đầu tư trong

và ngoài nước với tổng diện tích đã cho thuê 118,325 ha (đạt 81,3% tỷ lệ lấp đầy).

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

Theo kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua tại Nghị quyết số: 149/2025/NQ-ĐHDCĐ ngày 27 tháng 6 năm 2025. Công ty báo cáo kết quả thực hiện công tác xây dựng cơ bản năm 2025 của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam như sau:

2.2.1 Các công việc đã triển khai:

a. Đầu tư xây dựng hoàn thiện hạ tầng khu công nghiệp Cộng Hòa:

Trong năm 2025, Công ty đã bám sát kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Tuy nhiên Đề đảm bảo sử dụng nguồn vốn của Công ty có hiệu quả, Hoạt động đầu tư hạ tầng tại Khu công nghiệp Cộng Hoà trong năm được triển khai theo hướng trước mắt tập trung đầu tư cho các hạng mục cấp thiết phục vụ cho hoạt động của các nhà đầu tư đã được thu hút vào khu công nghiệp, cụ thể:

Các hạng mục đầu tư theo kế hoạch đã được triển khai gồm: Lắp đặt hệ thống camera quan sát phục vụ quản lý khu công nghiệp; Hạng mục phụ trợ khu trung tâm điều hành (nhà để xe Công ty và hệ thống chiếu sáng); trồng cây xanh một phần diện tích lô CX6; mua sắm xe ô tô phục vụ hoạt động của dự án; Điều chỉnh hồ điều hòa làm hồ sự cố của trạm xử lý nước thải.

Các hạng mục cấp thiết được xây dựng để phục vụ cho hoạt động của Nhà đầu tư gồm: Tuyến ống cấp nước, thu gom nước thải; Cụm xử lý nước thải số 2 công suất 2.000 m³/ngày đêm đặt tại lô B6, Cụm xử lý nước thải số 1 công suất 1.000 m³/ngày đêm đặt tại khu kỹ thuật; lắp đặt hệ thống quan trắc tự động để quản lý nguồn nước xả thải của nhà đầu tư cũng như đáp ứng yêu cầu quy định về công tác bảo vệ môi trường của pháp luật; lắp đặt hệ thống cấp điện để vận hành các trạm xử lý nước thải số 1 và số 2. Các hạng mục này sau khi kết thúc sử dụng sẽ được chuyển thành hạng mục công trình dự phòng trong quá trình hoạt động của dự án.

Lý do cần phải triển khai xây dựng các hạng mục cấp thiết này: Trong KCN hiện nay ngoài các nhà đầu tư đã hoạt động ổn định, năm 2024 đã thu hút 02 nhà đầu tư FDI có suất đầu tư lớn nhưng yêu cầu về hạ tầng cao hơn, theo đăng ký ban đầu nhu cầu hạ tầng về điện khoảng 100MVA, sử dụng nước sạch và XLNT khoảng 10.000 m³/ngày đêm do đó Công ty đã phải tiến hành các thủ tục điều chỉnh quy hoạch, lập lại Báo cáo đánh giá tác động môi trường....

b. Các hạng mục phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa:

- Công ty đã đầu tư xây dựng Trạm xử lý nước thải công suất 2.000 m³/ngày đêm tại khu kỹ thuật. Tuy nhiên, nhu cầu tiếp nhận và xử lý nước thải của các nhà đầu tư trong Khu công nghiệp Cộng Hòa ngày càng gia tăng, trong khi Nhà máy xử lý nước thải tập trung quy mô 10.000 m³/ngày đêm theo quy hoạch chưa được triển khai xây dựng, dẫn đến công suất hiện hữu chưa đáp ứng đầy đủ yêu cầu thực tế. Vì vậy, để bảo đảm khả năng tiếp nhận và xử lý nước thải ổn định, liên tục, Công ty đã đầu tư bổ sung Cụm xử lý nước thải tập trung công suất 1.000 m³/ngày đêm tại khu đất cây xanh, tiếp giáp khu đất kỹ thuật.

- Cung cấp và thi công lắp đặt Hệ thống quan trắc nước thải tự động cho Cụm xử lý nước thải công suất 1.000 m³/ngày đêm.

- Lắp đặt hệ thống chống sét lan truyền cho cụm xử lý nước thải 1.000m³/ngày đêm, cụm xử lý nước thải số 2 và trạm quan trắc nước thải kiểm soát nước thải Công ty BoViet.

Các hạng mục nêu trên là các nội dung phát sinh, đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2025 thông qua theo Nghị quyết số 149/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/6/2025 tại báo cáo số 206/BC-VRG ngày 25/6/2025 về kết quả hoạt động SXKD năm 2024 và kế hoạch SXKD năm 2025 của Công ty, Chi phí đã được cập nhật vào Tổng mức đầu tư của dự án được Đại hội đồng cổ đông năm 2025 thông qua tại tờ trình số 139/TTr-HĐQT ngày 26/6/2025 về việc điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Cộng Hòa.

(Chi tiết có phụ lục 01 kèm theo)

2.2.2 Các hạng mục chưa triển khai: 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); San nền phần còn lại Lô B5 (4,5ha); San nền lô đất cây xanh CX2 (theo quy hoạch điều chỉnh nay là lô đất CX2+DV-1.1+DV-1.2); 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 trữ thuộc khu trung tâm điều hành KCN Cộng Hòa; Lắp đặt camera quan sát phục vụ quản lý Khu công nghiệp; 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; Hoàn thiện hệ thống cây xanh Khu công nghiệp; Xây dựng tuyến đường RD06; Xây dựng tuyến đường RD10; Cải tạo nút giao QL18 theo điều chỉnh quy hoạch năm 2023; Di chuyển đoạn tuyến đường dây 22kV lô 474E8.5 từ cột 42-cột 44 trong Khu công nghiệp Cộng Hòa); Thiết bị phục vụ quản lý điều hành khu công nghiệp và phục vụ văn phòng Công ty: Do điều chỉnh các hồ sơ pháp lý nên Công ty tạm thời chưa triển khai các hạng mục này. Các hạng mục này sẽ được triển khai tiếp vào năm 2026.

***) Nguyên nhân dẫn đến một số hạng mục đầu tư xây dựng cơ bản chưa triển khai:**

- Nguyên nhân khách quan:

+ Xuất phát từ việc nhu cầu cụ thể của nhà đầu tư chưa thể xác định đầy đủ tại thời điểm ký hợp đồng thuê đất. Trong quá trình triển khai dự án, phát sinh thêm các yêu cầu liên quan đến hạ tầng giao thông, đánh giá tác động môi trường, phòng cháy chữa cháy..., buộc Công ty phải thực hiện điều chỉnh, hoàn thiện các hồ sơ pháp lý theo thực tế. Việc này đã ảnh hưởng nhất định đến tiến độ thi công so với kế hoạch ban đầu, nhằm đảm bảo tính đồng bộ, tuân thủ quy định và tránh lãng phí nguồn lực đầu tư.

+ Việc triển khai các gói thầu gặp khó khăn do giá vật liệu xây dựng theo thông báo giá liên Sở thấp hơn nhiều so với giá thực tế thị trường, ảnh hưởng trực tiếp đến công tác lập dự toán, lựa chọn nhà thầu và tiến độ thực hiện các hạng mục công trình.

- Nguyên nhân chủ quan:

+ Công tác tham mưu, điều phối và triển khai trong một số thời điểm còn gặp khó khăn. Công tác lập kế hoạch, theo dõi và phối hợp thực hiện có lúc chưa thật sự đồng bộ, dẫn đến tiến độ triển khai một số hạng mục, gói thầu còn chậm so với kế hoạch đề ra.

Trong năm 2026, Công ty tiếp tục hoàn thiện các hồ sơ pháp lý để triển khai hoàn thiện hạ tầng phục vụ công tác thu hút đầu tư của Khu công nghiệp.

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

Công tác di dời Bãi rác Đồng Vọng trong KCN: Bãi rác Đồng Vọng đã hình thành từ trước khi thành lập KCN Cộng Hoà. Trong thời gian vừa qua sau nhiều nỗ lực, bãi rác Đồng Vọng đã dừng tiếp nhận rác vào ngày 31/01/2022, lượng rác thải còn tồn lại khoảng 221.000 tấn rác thải.

Năm 2025, Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương ban hành văn bản số: 1353/UBND-VP ngày 26/3/2025 về phương án xử lý bãi chôn lấp rác Đồng Vọng tại phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh và đưa ra phương án để xử lý bãi rác trong quý II/2026. Tuy nhiên, phương án đề xuất có ảnh hưởng đến diện tích đất thương phẩm, tác động đến hiệu quả dự án cũng như quyền lợi của các cổ đông, do đó Công ty chưa thống nhất.

Ngày 09/5/2025, Sở Nông nghiệp và môi trường đã có văn bản số: 1826/BC-SNNMT về việc Báo cáo kết quả giải quyết theo đề nghị của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam liên quan đến bãi rác Đồng Vọng. Đến nay các Sở, Ban ngành và Công ty vẫn chưa thống nhất phương án triển khai xử lý bãi rác cụ thể. Thời gian tới Công ty tiếp tục phối hợp với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để xử lý dứt điểm giải phóng bãi rác theo quy định.

3. Tình hình triển khai các dự án mới trong năm 2025:

3.1. Các dự án đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua năm 2025.

3.1.1. Dự án KCN Cộng Hòa 2, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hải Phòng

Trong năm 2025, Công ty đã tích cực triển khai các thủ tục pháp lý của dự án, chủ động phối hợp và làm việc với các cơ quan, đơn vị liên quan để thúc đẩy tiến độ thực hiện, cụ thể như sau:

Ngày 13 tháng 6 năm 2025, Công ty VRG có Văn bản số 120/VRG-HĐQT gửi Tỉnh ủy, UBND tỉnh Hải Dương (nay là thành phố Hải Phòng) về việc đề nghị làm chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật KCN Cộng Hòa 2.

Ngày 20 tháng 6 năm 2025, Công ty VRG có Văn bản số 130/VRG-HĐQT gửi UBND thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương (cũ) về việc hỗ trợ nguồn vốn thực hiện nhiệm vụ lập quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 KCN Cộng Hòa 2.

Ngày 13 tháng 7 năm 2025, Công ty VRG có Văn bản số 177/VRG-HĐQT gửi UBND thành phố Hải Phòng về việc đăng ký làm chủ đầu tư và đề xuất hỗ trợ nguồn vốn thực hiện nhiệm vụ lập quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 KCN Cộng Hòa 2, thành phố Chí Linh (nay thuộc thành phố Hải Phòng).

Ngày 16 tháng 10 năm 2025, Công ty VRG có Văn bản số 285/VRG-HĐQT gửi Thường trực Thành ủy và UBND thành phố Hải Phòng về việc đề xuất cho phép nghiên cứu đầu tư dự án KCN Cộng Hòa 2.

Trong quá trình triển khai, ngày 06 tháng 11 năm 2025, Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng có Văn bản số 5657/BQL-QHXD gửi UBND thành phố Hải Phòng đề xuất giao đơn vị chuyên môn lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 của dự án.

Ngày 18 tháng 11 năm 2025, UBND thành phố Hải Phòng ban hành Quyết định số 4646/QĐ-UBND về việc chuyển nhiệm vụ lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu

công nghiệp Cộng Hòa 2 từ Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực Chí Linh sang Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng.

Đến hết năm 2025, các thủ tục pháp lý của dự án đang được các cơ quan có thẩm quyền xem xét, triển khai theo quy định. Qua đó từng bước hoàn thiện cơ sở pháp lý, làm tiền đề cho việc triển khai dự án trong thời gian tới.

3.1.2. Dự án Khu công nghiệp Trường Hải, xã Mỹ Quý và xã Đông Thành, tỉnh Tây Ninh

Trước năm 2025, dự án Khu công nghiệp Trường Hải đã được phê duyệt chủ trương đầu tư cho Công ty TNHH KCN Quốc tế Trường Hải làm chủ đầu tư. Tuy nhiên, trong quá trình triển khai đầu tư, Nhà nước đã thu hồi quyền đầu tư và dự kiến tổ chức đấu giá để lựa chọn nhà đầu tư mới bằng hình thức đấu giá. Trong giai đoạn này, công ty đã quan tâm, theo dõi sát sao dự án và nhiều lần gửi văn bản đề nghị và tham gia đấu giá. Tuy nhiên việc lựa chọn nhà đầu tư cho dự án chưa được hoàn thành.

Trong năm 2025, công ty tiếp tục theo dõi sát sao tiến trình pháp lý và triển khai dự án, nắm bắt các thông tin liên quan đến việc rà soát pháp lý, phương án đấu giá và điều chỉnh chủ trương đầu tư.

Ngày 01/12/2025, UBND tỉnh Tây Ninh tổ chức họp, giao Ban Quản lý Khu kinh tế chủ trì phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan khẩn trương rà soát pháp lý dự án và hoàn thiện nội dung đề xuất phương án đấu giá, điều chỉnh chủ trương đầu tư.

Ngày 19/12/2025, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Tây Ninh có văn bản số 2544/BQLKKT-KHĐT gửi UBND tỉnh Tây Ninh về việc hoàn thiện dự thảo văn bản tham mưu phương án đấu giá, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu công nghiệp Trường Hải.

Các hoạt động theo dõi trong năm 2025 đã được tổng hợp đầy đủ và ghi nhận để làm cơ sở cho các bước triển khai tiếp theo của dự án.

Bên cạnh công tác theo dõi và cập nhật tiến trình pháp lý của dự án, trên cơ sở chủ trương đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, Công ty đã chủ động chuẩn bị các điều kiện cần thiết để sẵn sàng tham gia đấu giá lựa chọn nhà đầu tư. Theo đó, đến năm 2025, Công ty đã thực hiện thu xếp nguồn lực tài chính và phát sinh khoản phí liên quan đến bảo lãnh thực hiện dự án với giá trị 1,066 tỷ đồng theo thông báo đấu giá tài sản của Công ty đấu giá hợp danh Thành Nam, nhằm đáp ứng yêu cầu tham gia đấu giá và bảo đảm cam kết năng lực thực hiện dự án nếu trúng lựa chọn nhà đầu tư.

Khoản chi phí này mang tính chất chuẩn bị đầu tư, phát sinh trong quá trình đáp ứng điều kiện tham gia đấu giá lựa chọn nhà đầu tư, phù hợp với thông lệ đối với các dự án có quy mô lớn. Đồng thời, việc chủ động hoàn tất nghĩa vụ bảo lãnh thể hiện sự sẵn sàng về năng lực tài chính và cam kết thực hiện dự án của Công ty, qua đó nâng cao khả năng cạnh tranh trong quá trình đấu giá và tạo tiền đề thuận lợi cho việc triển khai dự án trong các giai đoạn tiếp theo.

3.1.3. Dự án Cụm công nghiệp Lộc Giang 2, xã An Ninh, tỉnh Tây Ninh:

Trong năm 2025, Công ty đã tích cực theo dõi, phối hợp và thúc đẩy các cơ quan nhà nước trong việc triển khai thủ tục đầu tư Cụm công nghiệp Lộc Giang 2, cụ thể như sau:

Ngày 15 tháng 5 năm 2025, UBND huyện Đức Hòa đã có Văn bản số 8058/TTr-UBND về việc đề xuất chủ trương đầu tư thành lập Cụm công nghiệp Lộc Giang 2.

Ngày 18 tháng 6 năm 2025, Sở Tài chính tỉnh Long An đã có Thông báo số 3863/TB-STC về việc họp xem xét đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, trong đó yêu cầu UBND huyện Đức Hòa bổ sung, hoàn thiện hồ sơ đề xuất.

Tuy nhiên, do ảnh hưởng của việc điều chỉnh địa giới hành chính và việc phân cấp tổ chức chính quyền địa phương theo mô hình hai cấp, thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy trình cũ hiện chưa được thực hiện.

Đáng lưu ý, qua quá trình khảo sát và đánh giá sơ bộ, vị trí hiện tại của dự án có tỷ lệ đất ở hiện hữu tương đối lớn, dẫn đến chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng cao và tiềm ẩn nhiều khó khăn trong quá trình triển khai. Nhằm đảm bảo hiệu quả đầu tư và tính khả thi của dự án, Công ty đang nghiên cứu, rà soát các phương án vị trí phù hợp.

3.2. Các dự án chưa được Đại hội đồng cổ đông thông qua năm 2025:

Bên cạnh các dự án đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, trong năm 2025 công ty chủ động khảo sát thị trường và tổng hợp thông tin liên quan đến các dự án đang trong giai đoạn xem xét; xin ý kiến một số cổ đông lớn làm cơ sở cho việc đánh giá và đề xuất phê duyệt Đại hội đồng cổ đông trong các năm tiếp theo, cụ thể như sau:

3.2.1. Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC, xã Phúc Lộc, tỉnh Nghệ An (quy mô 48ha)

Trong năm 2025, trong quá trình nghiên cứu và khảo sát các dự án tại khu vực miền Trung, công ty nhận thấy dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC, xã Phúc Lộc, tỉnh Nghệ An, là một dự án trọng điểm về nghiên cứu và phát triển giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao, đã được UBND tỉnh Nghệ An phê duyệt chủ trương đầu tư và phê duyệt Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức tại Quyết định số 104/QĐ-UBND ngày 10/01/2020.

Dự án là phân khu 1 của Khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao vùng Bắc Trung Bộ, được Thủ tướng Chính phủ thành lập tại Quyết định số 509/QĐ-TTg ngày 31/3/2021 và được phê duyệt quy hoạch chung xây dựng tại Quyết định số 746/QĐ-TTg ngày 10/4/2025.

Trong quá trình tìm hiểu, công ty được biết dự án đã được Công ty Thiên Minh Đức triển khai khối lượng công việc đáng kể, bao gồm giải phóng mặt bằng, phê duyệt quy hoạch và triển khai thi công các hạng mục chính.

Tuy nhiên, nhằm phục vụ nhu cầu điều chỉnh cơ cấu và chiến lược đầu tư Công ty Thiên Minh Đức có nhu cầu chuyển nhượng dự án, do đó công ty VRG đã tiếp cận để tìm hiểu và đánh giá dự án có tiềm năng phát triển trong thời gian tới.

3.2.2. Dự án Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1, xã Cầu Khởi, tỉnh Tây Ninh (Diện tích 500ha)

Trong năm 2025, trong quá trình nghiên cứu các dự án tại khu vực miền Nam, công ty nhận thấy Dự án Cụm công nghiệp Cầu Khởi, xã Cầu Khởi, tỉnh Tây Ninh, có tiềm năng phát triển công nghiệp trên địa bàn, do đó công ty đã theo dõi sát sao dự án và chủ động làm việc với các cơ quan chức năng để có được các văn bản liên quan. Ngày 01/12/2025, Sở Công Thương tỉnh Tây Ninh có Báo cáo số 3425/BC-SCT về việc đề xuất điều chỉnh Phương án phát triển cụm công nghiệp thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050, trong đó bổ sung dự án vào danh mục các cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh.

Ngày 06/12/2025, công ty đã có văn bản số 309/VRG-HĐQT gửi UBND xã Cầu Khởi đề nghị phối hợp triển khai lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết cho dự án, và được UBND xã Cầu Khởi thống nhất chủ trương phối hợp trong quá trình lập quy hoạch chung tại Văn bản số 564/UBND ngày 15/12/2025.

Như vậy, trong năm 2025, công ty đã theo dõi và phối hợp với chính quyền địa phương để chuẩn bị các bước cần thiết cho dự án, đồng thời dự án này sau này dự kiến sẽ được phát triển theo hướng Khu công nghiệp Cầu Khởi (giai đoạn 1 500ha), tạo cơ sở thuận lợi cho việc triển khai tiếp theo.

3.2.3. Dự án Cụm Công nghiệp Long Thuận, xã Tân Long, tỉnh Tây Ninh (Diện tích 75ha)

Trong năm 2025, công ty đã tìm hiểu và đánh giá tiềm năng phát triển của Cụm công nghiệp Long Thuận, tỉnh Tây Ninh (trước đây thuộc tỉnh Long An), nhận thấy dự án có khả năng phát triển hạ tầng công nghiệp phù hợp với định hướng mở rộng sản xuất của công ty. Dự án này được đưa vào danh mục các cụm công nghiệp thành lập mới theo Quy hoạch tỉnh Long An thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2025, được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023, điều này cho thấy dự án có đủ cơ sở pháp lý để lựa chọn nhà đầu tư.

Trên cơ sở đó, công ty đã phối hợp với chính quyền địa phương để chuẩn bị các bước cần thiết cho dự án, cụ thể bao gồm:

- Ngày 29/9/2025, Công ty VRG có báo cáo gửi UBND xã Tân Long, tỉnh Tây Ninh về việc đề xuất điều chỉnh mặt bằng Cụm công nghiệp Long Thuận tại văn bản số 262/VRG-HĐQT.

- Ngày 14/10/2025, Công ty VRG có văn bản đề nghị làm chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Long Thuận tại văn bản số 278/VRG-HĐQT.

Như vậy, trong năm 2025, công ty đã tìm hiểu, nghiên cứu và phối hợp với các cơ quan chức năng, tạo cơ sở pháp lý và kỹ thuật thuận lợi cho việc triển khai dự án trong giai đoạn tiếp theo khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

3.2.4. Dự án Cụm Công nghiệp Phước Tuy, xã Cần Đước, tỉnh Tây Ninh (Diện tích 75ha)

Trong năm 2025, Công ty VRG đã tìm hiểu và đánh giá tiềm năng phát triển dự án Cụm công nghiệp Phước Tuy, xã Cần Đước, tỉnh Tây Ninh (trước đây thuộc tỉnh Long An), nhận thấy dự án có khả năng phát triển hạ tầng công nghiệp phù hợp với định hướng mở rộng sản xuất của công ty. Dự án Cụm công nghiệp Phước Tuy là một trong các Cụm công nghiệp thành lập mới trong Phương án phát triển cụm công nghiệp tỉnh Long An tại 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, điều này cho thấy dự án có đủ cơ sở pháp lý để lựa chọn nhà đầu tư. Ngày 26/9/2025, UBND xã Cần Đước có văn bản gửi UBND tỉnh Tây Ninh. Ngày 14/10/2025, Công ty VRG đã có văn bản đề nghị được làm chủ đầu tư tại Văn bản số 279/VRG-HĐQT ngày 14/10/2025.

Trong quá trình rà soát hồ sơ, Sở Tài chính tỉnh Tây Ninh đã tổ chức cuộc họp để xem xét đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư và ra Thông báo hợp số 8555/TB-STC ngày 10/12/2025. Tại thông báo này, Sở Tài chính nêu rõ hồ sơ hiện tại chưa đủ điều kiện do vị trí dự án trùng lấp khoảng 50 ha với khu vực quy hoạch địa hình ưu tiên cho nhiệm

vụ quốc phòng, theo Quyết định số 2256/QĐ-BQP ngày 30/5/2023 của Bộ Quốc phòng. Do đó, Sở Tài chính tham mưu UBND tỉnh giao Bộ CHQS tỉnh đề xuất Bộ Tư lệnh Quân khu 7 xem xét điều chỉnh khu vực địa hình ưu tiên để dự án có thể triển khai trong tương lai.

Như vậy, trong năm 2025, công ty đã chủ động tìm hiểu, nghiên cứu và phối hợp với các cơ quan chức năng, hoàn thiện hồ sơ và theo sát quá trình xử lý các vấn đề pháp lý, tạo tiền đề thuận lợi cho việc triển khai dự án trong các giai đoạn tiếp theo.

3.2.5. Dự án Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gỗ, xã Quỳnh Tam, tỉnh Nghệ An (Công suất: 200MW); Dự án Nhà máy điện mặt trời nổi hồ Vực Máu, xã Quỳnh Thắng và phường Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An (Công suất: 160MW)

Trong quá trình nghiên cứu các dự án tại tỉnh Nghệ An, công ty đã tìm hiểu, khảo sát và nghiên cứu dự án Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gỗ, xã Quỳnh Tam, tỉnh Nghệ An (Công suất 200 MW) và Nhà máy điện mặt trời nổi hồ Vực Máu, xã Quỳnh Thắng và phường Hoàng Mai (Công suất 160 MW). Các dự án này đã được UBND tỉnh Nghệ An chấp thuận chủ trương đầu tư lần lượt tại Quyết định số 34/QĐ-UBND và 35/QĐ-UBND ngày 01/03/2022.

Trong năm 2025, công ty đã thực hiện các công việc bao gồm thu thập hồ sơ, khảo sát hiện trạng dự án, nghiên cứu pháp lý và quy hoạch, đồng thời phối hợp với cơ quan quản lý địa phương để nắm rõ các yêu cầu liên quan đến dự án.

Những công việc này giúp công ty tiếp cận thông tin dự án một cách đầy đủ, đánh giá các điều kiện pháp lý và cơ sở hạ tầng sẵn có, tạo nền tảng để xem xét triển khai dự án trong các giai đoạn tiếp theo.

3.2.6. Dự án Trung tâm Logistics tại xã Cần Đước, tỉnh Tây Ninh (diện tích: 50ha)

Trong năm 2025, công ty đã tìm hiểu và nghiên cứu Dự án Trung tâm Logistics tại xã Cần Đước, tỉnh Tây Ninh (trước đây thuộc tỉnh Long An), nhận thấy dự án có tiềm năng phát triển hạ tầng logistics trên địa bàn. Dự án này được đưa vào danh mục các cụm công nghiệp thành lập mới theo Quy hoạch tỉnh Long An thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050, được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023, tạo cơ sở để nghiên cứu và xem xét triển khai trong các giai đoạn tiếp theo.

Trên cơ sở đó, công ty đã chủ động làm việc với chính quyền địa phương để đề xuất tham gia đầu tư dự án, cụ thể Công ty đã có văn bản số 282/VRG-UBND ngày 15/10/2025 gửi UBND xã Cần Đước đề nghị làm chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật dự án. Sau đó, UBND xã Cần Đước đã có văn bản số 3780/UBND-KT ngày 24/10/2025 gửi Sở Tài chính và Sở Công Thương để lấy ý kiến hướng dẫn về việc tiếp nhận nhà đầu tư.

Ngày 07/11/2025, Sở Tài chính đã có văn bản số 6605/STC-HTĐT gửi các sở, ngành và đơn vị liên quan để lấy ý kiến đối với đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án của công ty.

Như vậy, trong năm 2025, công ty đã từng bước tiếp cận, nghiên cứu và phối hợp với các cơ quan quản lý để hoàn thiện hồ sơ pháp lý ban đầu, tạo cơ sở cho việc triển khai dự án trong các giai đoạn tiếp theo.

3.3. Đánh giá kết quả thực hiện công tác triển khai các dự án năm 2025

Trong năm 2025, trên cơ sở các chủ trương nghiên cứu và triển khai dự án đã được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông, Công ty đã chủ động tổ chức thực hiện và đạt được một số kết quả tích cực trong công tác phát triển dự án.

Đối với Dự án KCN Cộng Hòa 2, Công ty đã tích cực triển khai các thủ tục pháp lý, làm việc với các cơ quan quản lý nhà nước và từng bước đưa dự án vào quá trình lập quy hoạch phân khu. Dự án hiện đang được triển khai phù hợp với chủ trương đã được thông qua, tạo nền tảng pháp lý cho các bước tiếp theo, tuy nhiên tiến độ còn phụ thuộc vào quá trình xem xét của cơ quan có thẩm quyền.

Đối với Dự án Khu công nghiệp Trường Hải, Công ty đã theo dõi sát tiến trình pháp lý, đồng thời chủ động chuẩn bị các điều kiện cần thiết để tham gia đấu giá lựa chọn nhà đầu tư, bao gồm việc thu xếp nguồn lực tài chính. Các hoạt động này phù hợp với định hướng tiếp cận và mở rộng quỹ đất khu công nghiệp của Công ty, tuy nhiên việc triển khai các bước tiếp theo hiện phụ thuộc vào tiến độ phê duyệt phương án đấu giá của cơ quan quản lý.

Đối với Dự án Cụm công nghiệp Lộc Giang 2, trên cơ sở kết quả nghiên cứu, đánh giá bước đầu, Công ty định hướng xem xét điều chỉnh vị trí dự án sang khu vực có điều kiện thuận lợi. Định hướng này thể hiện sự thận trọng trong quá trình lựa chọn phương án đầu tư, nhằm đảm bảo hiệu quả và tính khả thi của dự án.

Đối với các dự án chưa được Đại hội đồng cổ đông thông qua trong năm 2025, Công ty đã chủ động tìm kiếm, tiếp cận và nghiên cứu cơ hội đầu tư tại nhiều địa phương, đồng thời có văn bản xin ý kiến một số cổ đông lớn của Công ty. Cụ thể, đối với các dự án như Trung tâm giống cây lâm nghiệp công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC, Khu công nghiệp Cầu Khởi, Cụm công nghiệp Long Thuận, Cụm công nghiệp Phước Tuy, các dự án điện mặt trời tại Nghệ An và Dự án Trung tâm Logistics tại Cần Đước, Công ty đã triển khai các hoạt động khảo sát, thu thập thông tin, làm việc với cơ quan quản lý địa phương và từng bước hoàn thiện cơ sở pháp lý ban đầu. Các hoạt động này tạo cơ sở để Công ty xem xét, lựa chọn và báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

Bên cạnh các kết quả đạt được, việc triển khai các dự án trong năm vẫn còn một số khó khăn nhất định. Dự án KCN Cộng Hòa 2 tại Hải Phòng và Dự án KCN Trường Hải, Dự án CCN Lộc Giang tại Tây Ninh chịu ảnh hưởng từ việc điều chỉnh địa giới hành chính và thay đổi cơ chế quản lý, dẫn đến tiến độ xử lý thủ tục còn phụ thuộc vào cơ quan có thẩm quyền. Bên cạnh đó, Dự án KCN Trường Hải chưa thể triển khai các bước tiếp theo do chưa hoàn tất phương án đấu giá. Dự án Cụm công nghiệp Phước Tuy còn vướng mắc về quy hoạch liên quan đến đất quốc phòng, cần tiếp tục được rà soát và xử lý.

Tổng thể, trong năm 2025, Công ty đã triển khai các dự án phù hợp với các chủ trương đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, đồng thời chủ động điều chỉnh đối với các dự án chưa đảm bảo hiệu quả và tích cực chuẩn bị nguồn dự án mới. Những kết quả này là cơ sở quan trọng để Công ty tiếp tục lựa chọn, đề xuất và triển khai các dự án trong năm 2026 và các năm tiếp theo.

II. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH VÀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NĂM 2026

1. Dự kiến kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026

Công ty dự kiến diện tích thu hút nhà đầu tư thuê cơ sở hạ tầng tại KCN Cộng Hòa

năm 2026 hết diện tích đất thương phẩm còn lại là 26,55 ha.

- Doanh thu dự kiến 73,572 tỷ đồng bằng 53,33% so với năm 2025
- Lợi nhuận trước thuế 17,278 tỷ đồng bằng 37,52% so với năm 2025
- Chi trả cổ tức cho các cổ đông dự kiến tỷ lệ 3,87% với số tiền là 10,022 tỷ đồng
- Nộp ngân sách đảm bảo theo đúng qui định.

Do chính sách tài chính có sự thay đổi đối với việc hạch toán doanh thu một lần sang hạch toán doanh thu theo từng năm (Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính), nên kế hoạch doanh thu từ hạ tầng năm 2026 cũng giảm rất nhiều so với thực hiện năm 2025.

2. Kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản tại khu công nghiệp Cộng Hòa năm 2026:

Với mục tiêu hoàn thiện đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật nhằm đáp ứng nhu cầu của các nhà đầu tư hiện hữu 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 theo các hạng mục đã được thông qua tại các kỳ Đại hội đồng cổ đông trước đây, đồng thời trình bổ sung một số hạng mục cần thiết tại Đại hội đồng cổ đông lần này. Trọng tâm là đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng giao thông, cấp thoát nước và xử lý nước thải phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh trong Khu công nghiệp. Bên cạnh đó, Công ty sẽ triển khai điều chỉnh cục bộ quy hoạch Khu công nghiệp Cộng Hòa theo hướng phù hợp với tình hình thực tế và định hướng phát triển trong giai đoạn tới.

Dự kiến Tổng vốn đầu tư XDCB hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật KCN Cộng Hòa là 278,658 tỷ đồng, (chi tiết danh mục đầu tư theo Phụ lục 02 đính kèm).

- Nguồn vốn triển khai các hạng mục XDCB năm 2026: từ vốn chủ sở hữu và vốn khác Công ty tiếp tục phối hợp với các Sở, Ban ngành và các cơ quan chức năng của tỉnh để có phương án xử lý dứt điểm bãi rác Đồng Vọng.

3. Dự kiến kế hoạch triển khai nghiên cứu, đầu tư các dự án mới năm 2026

3.1. Dự án đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua chủ trương nghiên cứu và triển khai dự án đầu tư năm 2025.

3.1.1. Dự án Khu công nghiệp Cộng Hòa 2 quy mô 190ha:

Trên cơ sở kết quả triển khai năm 2025, trong năm 2026 Công ty tiếp tục theo dõi, cập nhật tình hình pháp lý của dự án và chủ động thực hiện các công việc liên quan. Cụ thể, ngày 26/01/2026, Công ty đã ban hành Văn bản số 28/CV-VRG gửi Ban quản lý khu kinh tế Hải Phòng về việc tham gia ý kiến đối với đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Cộng Hòa 2.

Hiện nay, công tác lập Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 của dự án đang được Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan khẩn trương triển khai, dự kiến hoàn thành trong quý II năm 2026. Công ty đang tích cực phối hợp và theo dõi sát quá trình lập, hoàn thiện quy hoạch nhằm kịp thời cập nhật, rà soát các nội dung có liên quan đến định hướng đầu tư của dự án.

Song song đó, Công ty đã chủ động chuẩn bị các hồ sơ, tài liệu cần thiết để tham gia quá trình lựa chọn nhà đầu tư khi dự án đủ điều kiện theo quy định. Việc tham gia đầu tư dự án không chỉ góp phần phát huy năng lực, kinh nghiệm của Công ty trong lĩnh vực phát triển

hạ tầng khu công nghiệp, mà còn tạo cơ sở mở rộng quy mô hoạt động, gia tăng quỹ đất và nâng cao năng lực cạnh tranh trên thị trường.

3.1.2. Dự án Khu công nghiệp Trường Hải, xã Mỹ Quý và xã Đông Thành, tỉnh Tây Ninh

Trên cơ sở các công việc đã triển khai trong năm 2025, Công ty VRG tiếp tục theo dõi, bám sát quá trình hoàn thiện các thủ tục pháp lý của dự án. Ngày 17/3/2026, UBND tỉnh Tây Ninh đã ban hành Quyết định số 4116/QĐ-UBND về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Quốc tế Trường Hải. Theo nội dung điều chỉnh và định hướng của cơ quan quản lý nhà nước, dự án dự kiến sẽ được tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thông qua hình thức đấu giá theo quy định của pháp luật.

Trong năm 2026, Công ty sẽ tiếp tục theo dõi, nghiên cứu kỹ các nội dung liên quan, đồng thời chủ động chuẩn bị các điều kiện cần thiết nhằm sẵn sàng tham gia khi dự án được tổ chức đấu giá lựa chọn nhà đầu tư theo quy định.

3.1.3. Dự án Cụm công nghiệp Lộc Giang, xã An Ninh, tỉnh Tây Ninh

Trên cơ sở các công việc đã triển khai trong năm 2025, Công ty VRG tiếp tục theo dõi, bám sát quá trình hoàn thiện các thủ tục pháp lý của dự án.

Trong năm 2026, Công ty tập trung làm việc với cơ quan quản lý nhà nước để rà soát, đề xuất điều chỉnh quy hoạch, trong đó có nội dung điều chỉnh vị trí dự án, đồng thời thực hiện thủ tục đề nghị chấp thuận làm chủ đầu tư cụm công nghiệp khi dự án đủ điều kiện pháp lý.

3.2. Dự án đề xuất được nghiên cứu và triển khai đầu tư năm 2026:

3.2.1. Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC, xã Phúc Lộc, tỉnh Nghệ An (quy mô 48ha):

Trong năm 2026, trên cơ sở kết quả nghiên cứu, đánh giá dự án trong năm 2025, Công ty VRG tiếp tục nghiên cứu phương án tiếp nhận dự án thông qua hình thức nhận chuyển nhượng quyền thực hiện dự án, đồng thời từng bước hoàn thiện các thủ tục pháp lý có liên quan. Các hoạt động này nhằm đánh giá toàn diện tiềm năng, hiệu quả đầu tư và chủ động chuẩn bị các điều kiện cần thiết để sẵn sàng triển khai khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt. Khi đó, Công ty sẽ thực hiện tiếp nhận dự án và trở thành chủ đầu tư theo quy định, khai thác hiệu quả từ hình thức chuyển nhượng dự án đầu tư.

Việc tham gia thực hiện dự án không chỉ góp phần mở rộng ngành nghề theo hướng bền vững, phù hợp xu thế kinh tế xanh mà còn nâng cao uy tín, thương hiệu của doanh nghiệp trên thị trường và địa bàn đầu tư, tạo nền tảng thu hút đối tác, mở rộng hợp tác và phát triển lâu dài trong chuỗi giá trị ngành gỗ và sản phẩm lâm nghiệp.

(Thông tin chi tiết về dự án được mô tả trong báo cáo đính kèm)

3.2.2. Dự án Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1, xã Cầu Khởi, tỉnh Tây Ninh (Diện tích 500ha)

Trong năm 2026, trên cơ sở các công việc đã triển khai và kết quả phối hợp với các cơ quan chức năng trong năm 2025, Công ty VRG tiếp tục theo dõi, bám sát và triển khai các nội dung liên quan đến Dự án Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 (quy mô 500 ha).

Ngày 26/02/2026, UBND tỉnh Tây Ninh đã ban hành Quyết định số 2968/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050; trong đó Dự án Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 đã được đưa vào danh mục các dự án quy hoạch của tỉnh.

Tiếp đó, ngày 18/3/2026, Công ty đã có Văn bản số 68/VRG-HDQT gửi UBND tỉnh Tây Ninh và Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Tây Ninh về việc cam kết tài trợ kinh phí lập nhiệm vụ quy hoạch và Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 đối với Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1. Ngày 26/3/2026, UBND tỉnh Tây Ninh có Văn bản số 4783/UBND-KTTC giao Ban Quản lý Khu kinh tế xem xét đề nghị của Công ty. Trên cơ sở đó, ngày 31/3/2026, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Tây Ninh đã có tờ trình đề xuất chủ trương thực hiện công tác lập các đồ án Quy hoạch phân khu đối với một số khu công nghiệp, trong đó có Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1, đồng thời xem xét phương án tiếp nhận kinh phí tài trợ lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 từ các doanh nghiệp.

Hiện nay, Công ty đang nghiên cứu dự án và chuẩn bị hồ sơ để tham gia lựa chọn nhà đầu tư khi dự án đủ điều kiện pháp lý và được Đại hội đồng Cổ đông thông qua. Việc tham gia Dự án Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 (quy mô 500 ha) tạo điều kiện để Công ty mở rộng địa bàn đầu tư, tiếp cận quỹ đất công nghiệp tiềm năng và gia tăng quy mô hoạt động. Đồng thời, góp phần khẳng định năng lực triển khai dự án hạ tầng, nâng cao uy tín và vị thế của Công ty trên thị trường, làm cơ sở thu hút nhà đầu tư thứ cấp và nâng cao hiệu quả đầu tư trong giai đoạn tiếp theo.

(Thông tin chi tiết về dự án được mô tả trong báo cáo đính kèm)

3.2.3. Dự án Cụm Công nghiệp Long Thuận, xã Tân Long, tỉnh Tây Ninh (Diện tích 75ha)

Trong năm 2026, trên cơ sở các công việc đã triển khai và kết quả phối hợp với các cơ quan chức năng trong năm 2025, Công ty VRG tiếp tục theo dõi, bám sát và triển khai các nội dung liên quan đến dự án.

Ngày 26/02/2026, UBND tỉnh Tây Ninh đã ban hành Quyết định số 2968/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050; trong đó Dự án Cụm công nghiệp Long Thuận (quy mô 75 ha) được đưa vào danh mục các dự án quy hoạch của tỉnh. Bên cạnh đó, ngày 18/3/2026, UBND xã Long Thuận đã có Tờ trình số 712/TTr-UBND gửi Sở Công Thương tỉnh Tây Ninh về việc đề nghị thành lập Cụm công nghiệp Long Thuận.

Hiện nay, Công ty đang trong giai đoạn nghiên cứu, khảo sát và chuẩn bị hồ sơ liên quan nhằm sẵn sàng tham gia lựa chọn nhà đầu tư khi dự án đáp ứng đầy đủ điều kiện pháp lý và được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Việc tham gia Dự án Cụm công nghiệp Long Thuận sẽ tạo điều kiện để Công ty mở rộng địa bàn đầu tư, tiếp cận quỹ đất công nghiệp tiềm năng, đồng thời phát huy năng lực và kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư hạ tầng. Qua đó, góp phần nâng cao uy tín, vị thế của Công ty trên thị trường, tạo nền tảng thu hút nhà đầu tư thứ cấp, gia tăng hiệu quả đầu tư và hướng tới phát triển bền vững.

(Thông tin chi tiết về dự án được mô tả trong báo cáo đính kèm)

3.2.4. Dự án Cụm công nghiệp Phước Tuy, xã Cần Đức, tỉnh Tây Ninh (Diện tích 75ha)

Trong năm 2026, trên cơ sở các công việc đã triển khai và kết quả phối hợp với

các cơ quan chức năng trong năm 2025, Công ty VRG tiếp tục theo dõi, bám sát và triển khai các nội dung liên quan đến dự án.

Ngày 26/02/2026, UBND tỉnh Tây Ninh đã ban hành Quyết định số 2968/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050; trong đó Dự án Cụm công nghiệp Phước Tuy (quy mô 75 ha) được đưa vào danh mục các dự án quy hoạch của tỉnh.

Trong thời gian chờ ý kiến của các cơ quan có thẩm quyền, Công ty tiếp tục nghiên cứu, rà soát và từng bước hoàn thiện hồ sơ dự án, bảo đảm các điều kiện cần thiết để sẵn sàng triển khai khi đáp ứng đầy đủ yêu cầu pháp lý theo quy định. Việc tham gia đầu tư dự án không chỉ góp phần mở rộng địa bàn và lĩnh vực hoạt động của Công ty, mà còn phát huy hiệu quả năng lực, kinh nghiệm trong đầu tư hạ tầng cụm/khu công nghiệp; đồng thời nâng cao uy tín, vị thế và từng bước khẳng định thương hiệu trên thị trường, tạo nền tảng cho định hướng phát triển ổn định, bền vững trong giai đoạn tiếp theo.

(Thông tin chi tiết về dự án được mô tả trong báo cáo đính kèm)

3.2.5. Dự án Khu công nghiệp Thạnh Lợi 5, xã Thạnh Lợi, tỉnh Tây Ninh (Diện tích 266ha)

Trong năm 2026, Công ty VRG bắt đầu nghiên cứu, theo dõi và từng bước tiếp cận các nội dung liên quan đến dự án.

Ngày 26/02/2026, UBND tỉnh Tây Ninh đã ban hành Quyết định số 2968/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050, trong đó Dự án Khu công nghiệp Thạnh Lợi 5 được đưa vào danh mục các dự án mới trong phương án phát triển khu công nghiệp của tỉnh.

Trên cơ sở đó, Công ty tiến hành nghiên cứu, rà soát thông tin quy hoạch và các quy định pháp lý có liên quan, đồng thời từng bước xây dựng và hoàn thiện hồ sơ dự án, bảo đảm các điều kiện cần thiết để sẵn sàng triển khai khi đáp ứng đầy đủ yêu cầu theo quy định.

Việc nghiên cứu tham gia đầu tư dự án được kỳ vọng sẽ góp phần mở rộng địa bàn và lĩnh vực hoạt động của Công ty, đồng thời phát huy năng lực, kinh nghiệm trong đầu tư hạ tầng cụm/khu công nghiệp; qua đó nâng cao uy tín, vị thế và từng bước khẳng định thương hiệu trên thị trường, tạo nền tảng cho định hướng phát triển ổn định, bền vững trong giai đoạn tiếp theo.

(Thông tin chi tiết về dự án được mô tả trong báo cáo đính kèm)

3.3. Dự án đề xuất được nghiên cứu trong năm 2026 và các năm tiếp theo:

Bên cạnh lĩnh vực cốt lõi là đầu tư và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu, cụm công nghiệp, Công ty định hướng đẩy mạnh hoạt động nghiên cứu và phát triển, từng bước mở rộng sang các lĩnh vực tiềm năng có giá trị gia tăng cao như năng lượng tái tạo và logistics – chuỗi cung ứng. Đây là các lĩnh vực phù hợp với xu hướng phát triển bền vững và chuyển dịch cơ cấu kinh tế trong dài hạn. Việc nghiên cứu, đề xuất triển khai các dự án trong giai đoạn tới không chỉ nhằm đa dạng hóa ngành nghề kinh doanh, phân tán rủi ro mà còn tạo nền tảng cho chiến lược tăng trưởng ổn định, bền vững của Công ty trong các năm tiếp theo. Theo đó, các dự án đề xuất nghiên cứu trong năm 2026 và các năm tiếp theo được Công ty định hướng triển khai như sau:

3.3.1. Các Dự án: Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gỗ, xã Quỳnh Tam, tỉnh Nghệ An (Công suất: 200MW); Dự án Nhà máy điện mặt trời nổi hồ Vực Mấu, xã Quỳnh Thắng và phường Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An (Công suất: 160MW)

Trên cơ sở kết quả nghiên cứu, khảo sát và đánh giá trong năm 2025, năm 2026 Công ty tiếp tục theo dõi, thu thập thông tin và nghiên cứu, đánh giá tiềm năng phát triển của các dự án Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gỗ và Nhà máy điện mặt trời nổi hồ Vực Mấu. Đồng thời, Công ty chủ động phối hợp với các cơ quan quản lý địa phương để cập nhật các quy định pháp lý, quy hoạch liên quan và hiện trạng triển khai dự án, bảo đảm nắm bắt đầy đủ các thông tin và điều kiện pháp lý phục vụ công tác nghiên cứu đầu tư.

Các hoạt động trên nhằm củng cố cơ sở dữ liệu, đánh giá khả năng phát triển và hiệu quả đầu tư của dự án, qua đó làm nền tảng để xem xét, đề xuất các bước triển khai tiếp theo khi có chủ trương đầu tư trong thời gian tới. Việc tiếp cận các dự án năng lượng tái tạo góp phần định hướng mở rộng lĩnh vực hoạt động theo xu thế phát triển bền vững, đồng thời nâng cao năng lực đầu tư và khả năng triển khai các dự án quy mô lớn của Công ty. Qua đó, từng bước gia tăng uy tín, thương hiệu trên thị trường và tại các địa bàn đầu tư, hướng tới mục tiêu phát triển ổn định, lâu dài.

3.3.2. Dự án Trung tâm Logistics tại xã Cần Đước, tỉnh Tây Ninh (diện tích: 50ha)

Trong năm 2026, Công ty VRG tiếp tục theo dõi, khảo sát Dự án Trung tâm Logistics tại xã Cần Đước, tỉnh Tây Ninh, nhằm đánh giá tiềm năng, nắm bắt điều kiện pháp lý và hiện trạng cơ sở hạ tầng của dự án, đồng thời chuẩn bị các điều kiện cần thiết để tham gia khi dự án đáp ứng đầy đủ quy định.

Ngày 26/02/2026, UBND tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định số 2968/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050; theo đó, Dự án Trung tâm Logistics tại xã Cần Đước (quy mô 50 ha) được đưa vào danh mục các dự án quy hoạch của tỉnh.

Hiện nay, Công ty đang trong giai đoạn nghiên cứu, khảo sát và hoàn thiện các bước chuẩn bị để sẵn sàng tham gia đầu tư khi dự án đủ điều kiện pháp lý. Việc tham gia dự án sẽ giúp Công ty mở rộng sang lĩnh vực logistics – dịch vụ cảng hiện đại, đồng thời tạo sự liên kết chặt chẽ với các dự án khu/cụm công nghiệp mà Công ty đang triển khai trên cùng địa bàn. Qua đó, hình thành chuỗi giá trị khép kín từ hạ tầng sản xuất, lưu trữ đến vận chuyển và phân phối hàng hóa, góp phần thu hút nhà đầu tư, nâng cao hiệu quả khai thác, năng lực cạnh tranh và định hướng phát triển đa ngành, bền vững của Công ty VRG trong giai đoạn tới.

3.4. Kế hoạch chi phí đầu tư và tiến độ triển khai dự án mới năm 2026

Kế hoạch chi phí đầu tư và tiến độ triển khai các dự án mới được thể hiện cơ bản theo bảng sau:

STT	Nội dung thực hiện	Dự kiến thời gian, chi phí (tỷ đồng) thực hiện			
		Tổng cộng (tỷ đồng)	Quý II/2026	Quý III/2026	Quý IV/2026
I	Dự án đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua chủ trương nghiên cứu	0,700	0,200	0,250	0,250

STT	Nội dung thực hiện	Dự kiến thời gian, chi phí (tỷ đồng) thực hiện			
		Tổng cộng (tỷ đồng)	Quý II/2026	Quý III/2026	Quý IV/2026
	cứu và triển khai đầu tư năm 2025				
1	Khu công nghiệp Cộng Hòa 2	0,700	0,200	0,250	0,250
-	Khảo sát, nghiên cứu hồ sơ, thực hiện thủ tục lựa chọn nhà đầu tư khu công nghiệp	0,700	0,200	0,250	0,250
2	Khu công nghiệp Trường Hải	Không phát sinh chi phí trong năm 2026			
3	Cụm công nghiệp Lộc Giang 2	Không phát sinh chi phí trong năm 2026			
II	Dự án đề xuất được nghiên cứu và triển khai đầu tư năm 2026	189,655	4,395	6,008	179,252
1	Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC	1,700	-	1,100	0,600
-	Thực hiện thủ tục làm chủ đầu tư dự án	0,500		0,500	
-	Điều chỉnh quy hoạch	0,500		0,300	0,200
-	Lập báo cáo nghiên cứu khả thi	0,700		0,300	0,400
2	Dự án Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 (Diện tích 500ha)	105,361	2,953	1,607	100,802
-	Tài trợ quy hoạch phân khu 1/2000	2,080	2,080		
-	Lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi	1,746	0,873	0,873	
-	Lập hồ sơ đề xuất và thực hiện thủ tục làm chủ đầu tư dự án	0,734		0,734	
-	Giải phóng mặt bằng (Dự kiến 10% giai đoạn 1 - 200ha)	100,802			100,802
3	Dự án Cụm Công nghiệp Long Thuận (Diện tích 75ha)	78,738	1,443	0,605	76,691
-	Quản lý dự án	0,413	0,124	0,124	0,165
-	Thực hiện thủ tục làm chủ đầu tư cụm công nghiệp	0,197	0,197		
-	Lập quy hoạch chi tiết 1/500	1,603	1,122	0,481	
-	Giải phóng mặt bằng (Dự kiến 20%)	76,526			76,526
4	Dự án Cụm công nghiệp Phước Tuy (Diện tích 75ha)	0,862	-	0,195	0,667
-	Thực hiện thủ tục làm chủ đầu tư cụm công nghiệp	0,195		0,195	
-	Lập quy hoạch chi tiết 1/500	0,647			0,667
5	Dự án Khu công nghiệp Thạnh Lợi (266ha)	2,994		2,502	0,492
	Tài trợ quy hoạch phân khu 1/2000	2,010		2,010	
	Lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi	0,984		0,492	0,492
III	Dự án đề xuất được nghiên cứu trong năm 2026	1,500	0,450	0,450	0,600
1	Dự án Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gỗ (Công suất: 200MW)	0,500	0,150	0,150	0,200
-	Khảo sát, nghiên cứu hồ sơ, thực hiện thủ tục lựa chọn nhà đầu tư khu công nghiệp	0,500	0,150	0,150	0,200

STT	Nội dung thực hiện	Dự kiến thời gian, chi phí (tỷ đồng) thực hiện			
		Tổng cộng (tỷ đồng)	Quý II/2026	Quý III/2026	Quý IV/2026
2	Dự án Nhà máy điện mặt trời nổi hồ Vực Mẫu (Công suất: 160MW)	0,500	0,150	0,150	0,200
-	Khảo sát, nghiên cứu hồ sơ, thực hiện thủ tục lựa chọn nhà đầu tư khu công nghiệp	0,500	0,150	0,150	0,200
3	Dự án Trung tâm Logistics tại xã Cẩm Đước	0,500	0,150	0,150	0,200
-	Khảo sát, nghiên cứu dự án, lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi	0,500	0,150	0,150	0,200
Tổng cộng:		191,855	5,045	6,708	180,102

* Tổng nhu cầu cần thực hiện các dự án mới năm 2026 là: 191,855 tỷ đồng

4. Nhu cầu sử dụng và kế hoạch huy động vốn cho hoạt động đầu tư giai đoạn 2026 và các năm tiếp theo

4.1. Mục tiêu của kế hoạch vốn

Kế hoạch sử dụng và huy động vốn giai đoạn 2026 và các năm tiếp theo được xây dựng nhằm đảm bảo nguồn lực tài chính cho hoạt động đầu tư và phát triển dự án của Công ty theo định hướng được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Mục tiêu trọng tâm của kế hoạch là bảo đảm đầy đủ nguồn vốn để tiếp tục triển khai và hoàn thành các dự án đang thực hiện, đồng thời đáp ứng yêu cầu về vốn chủ sở hữu đối với các dự án đầu tư mới, đặc biệt là các dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp và các lĩnh vực hạ tầng có quy mô lớn.

Bên cạnh đó, kế hoạch vốn được xây dựng nhằm nâng cao năng lực tài chính, tăng khả năng cạnh tranh của Công ty trong việc tham gia lựa chọn nhà đầu tư và tiếp cận các cơ hội đầu tư mới, phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành về điều kiện năng lực tài chính của nhà đầu tư.

Việc triển khai kế hoạch vốn được thực hiện theo hướng linh hoạt, gắn với tiến độ thực tế của từng dự án, đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn, an toàn tài chính và phù hợp với chiến lược phát triển dài hạn của Công ty.

4.2. Nhu cầu sử dụng và kế hoạch huy động vốn

4.2.1. Đối với dự án đang triển khai

Hiện tại, Công ty đang triển khai hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật Dự án KCN Cộng Hòa theo tiến độ thực hiện các thủ tục đầu tư và xây dựng với nhu cầu sử dụng vốn trong năm 2026 dự kiến là 278,658 tỷ đồng. Nguồn vốn thực hiện dự án được bố trí 100% từ nguồn vốn hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Việc sử dụng vốn được thực hiện theo kế hoạch và tiến độ triển khai thực tế của dự án, đảm bảo hiệu quả và tính chủ động trong đầu tư.

4.2.2. Đối với dự án mới

a. Nhu cầu sử dụng vốn

Nhu cầu sử dụng vốn của đối với các dự án mới trong năm 2026 và các năm tiếp theo được thể hiện trong bảng tính sau:

Đơn vị tính: tỷ đồng

TT	Tên dự án	Tổng vốn đầu tư dự án (TVĐT)	TVĐT VRG (Không bao gồm ngành điện và VT)	Nhu cầu vốn CSH của VRG (tối thiểu 15% theo quy định)			Nhu cầu vốn vay và vốn huy động từ khách hàng
				Năm 2026	Năm 2027 và các năm tiếp theo	Tổng cộng	
I	Dự án được Đại HDCĐ phê duyệt năm 2025	8.804	8.089	860	-	1.213	6.876
1	KCN Cộng Hòa 2	2.772	2.413	362	-	362	2.051
2	KCN Trường Hải	3.588	3.321	498	-	498	2.823
3	CCN Lộc Giang 2	2.444	2.355	-	353	353	2.002
II	Dự án đề xuất Đại HDCĐ phê duyệt nghiên cứu và triển khai năm 2026	14.989	13.701	2.055	-	2.055	11.646
3	Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC	310	310	47	-	47	264
4	KCN Cầu Khởi giai đoạn 1	7.189	6.494	974	-	974	5.520
5	CCN Long Thuận	1.298	1.187	178	-	178	1.009
6	CCN Phước Tuy	1.851	1.737	260	-	260	1.476
7	KCN Thanh Lợi 5	4.340	3.972	596	-	596	3.376
III	Dự án đề xuất Đại HDCĐ phê duyệt nghiên cứu năm 2026, dự kiến triển khai từ năm 2027 và các năm tiếp theo	10.288	10.288	-	1.543	1.543	8.745
8	Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gỗ	4.357	4.357	-	654	654	3.703
9	Nhà máy điện mặt trời nổi hồ Vực Mầu	3.200	3.200	-	480	480	2.720
10	Trung tâm Logistics	2.731	2.731	-	410	410	2.322
	TỔNG CỘNG	34.081	32.079	2.915	1.896	4.812	27.267

Như vậy nhu cầu sử dụng vốn cho các dự án mới dự kiến như sau:

- Tổng vốn đầu tư các dự án (bao gồm ngành điện và viễn thông): 34.081 tỷ đồng.
- Tổng nhu cầu vốn các dự án của Công ty VRG (không bao gồm ngành điện và viễn thông): 32.079 tỷ đồng.

- Nhu cầu sử dụng vốn chủ sở hữu (tối thiểu 15% theo quy định để đảm bảo phát triển các dự án mới) của Công ty VRG là 4.812 tỷ đồng, trong đó:

+ Năm 2026: 2.915 tỷ đồng (*Hiện nay, Công ty đang tập trung nghiên cứu và dự kiến triển khai một số dự án mới; trên cơ sở đó, mức vốn chủ sở hữu này được xác định nhằm đáp ứng yêu cầu hồ sơ lựa chọn nhà đầu tư, phục vụ chứng minh năng lực tài chính và khả năng thực hiện dự án, không phải là kế hoạch giải ngân trong năm 2026*)

+ Năm 2027 và các năm tiếp theo: 1.896 tỷ đồng

(*Lưu ý: Nhu cầu vốn chủ sở hữu nêu trên là yêu cầu về năng lực tài chính của nhà đầu tư tại thời điểm nộp hồ sơ lựa chọn nhà đầu tư, không phản ánh kế hoạch giải ngân vốn chủ sở hữu theo từng năm tài chính của Công ty*)

- Nhu cầu sử dụng vốn vay và vốn huy động từ khách hàng: 27.267 tỷ đồng.

b. Kế hoạch huy động vốn

b.1. Nguồn vốn chủ sở hữu.

Hiện nay, vốn chủ sở hữu của Công ty VRG tương ứng với vốn điều lệ là 258.948.680.000 đồng. Trong khi đó, theo kế hoạch triển khai các dự án, nhu cầu vốn chủ sở hữu tối thiểu trong năm 2026 (làm tròn) là 2.915.000.000.000 đồng.

Để đáp ứng yêu cầu về năng lực tài chính khi tham gia và thực hiện các dự án, đồng thời chủ động nguồn lực cho các nhu cầu phát sinh trong quá trình triển khai, Công ty xây dựng kế hoạch tăng vốn điều lệ từ 258.948.680.000 đồng lên 3.000.000.000.000 đồng thông qua hình thức phát hành cổ phiếu.

Việc tăng vốn nhằm nâng cao năng lực tài chính, đáp ứng điều kiện pháp lý về vốn đối ứng của nhà đầu tư, qua đó tạo nền tảng để Công ty triển khai hiệu quả các dự án trong giai đoạn tới.

b.2. Nguồn vốn vay và huy động từ khách hàng

Công ty dự kiến làm việc với các tổ chức tín dụng, ngân hàng trong và ngoài nước để tìm kiếm và thu xếp nguồn vốn vay phục vụ triển khai các dự án đầu tư, trên cơ sở phương án tài chính của từng dự án, phù hợp với nhu cầu vốn, tiến độ thực hiện và điều kiện thực tế trong từng giai đoạn.

Trong quá trình triển khai, Công ty có thể sử dụng tài sản thuộc sở hữu của mình để thế chấp hoặc áp dụng các biện pháp bảo đảm khác theo yêu cầu của các tổ chức tín dụng, nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho việc thu xếp vốn và đáp ứng các điều kiện của hợp đồng tín dụng.

Bên cạnh đó, Công ty dự kiến huy động vốn từ khách hàng thông qua các hình thức hợp pháp như hợp tác, liên danh hoặc các cơ chế phù hợp khác theo quy định pháp luật và đặc thù từng dự án. Theo đó, nguồn vốn từ khách hàng được ưu tiên sử dụng trước, phần vốn còn thiếu sẽ được bổ sung bằng nguồn vốn vay ngân hàng, nhằm tối ưu chi phí vốn và nâng cao hiệu quả tài chính của dự án.

5. Giải pháp thực hiện: Để thực hiện tốt kế hoạch năm 2026, ngoài các nội dung đã và đang thực hiện, công ty cần tiếp tục thực hiện nhiều giải pháp đồng bộ, sáng tạo và có hiệu quả để phấn đấu hoàn thành tốt nhất các chỉ tiêu về kế hoạch SXKD và đầu tư phát triển năm 2026:

- 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.

- Cùng 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. Xây dựng môi trường làm việc hiện đại, thân thiện để thu hút nguồn nhân lực có phẩm chất đạo đức, có trình độ chuyên môn, nghiệp vụ cao, nhất là nhân sự có kỹ thuật và công nghệ phù hợp với định hướng phát triển của Công ty.

- Triển khai mạnh mẽ việc nghiên cứu ứng dụng khoa học công nghệ, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số, ứng dụng công nghệ thông tin, các công cụ số và trí tuệ nhân tạo (AI) vào mọi khía cạnh, lĩnh vực và chuỗi quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Thiết lập các cơ chế linh hoạt để nhanh chóng ứng phó và xử lý kịp thời, phù

hợp, hiệu quả trước những biến động về chính trị, kinh tế toàn cầu cũng như sự phát triển nhanh chóng của khoa học công nghệ.

- 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 2025.

6. Một số nội dung khác:

6.1 Về công nợ phải thu khó đòi

Công ty TNHH Nice Ceramic đã ký hợp đồng thuê 50ha đất và nhận bàn giao đất của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam từ cuối năm 2014, hàng năm công ty TNHH Nice Ceramic phải thanh toán tiền thuê đất và phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng cơ sở hạ tầng cho công ty VRG nhưng từ năm 2016 Công ty TNHH Nice Ceramic không xác nhận công nợ và không thanh toán đồng thời làm đơn đề nghị với các cơ quan của Tỉnh Hải Dương xin được miễn giảm tiền thuê đất và phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng cơ sở hạ tầng. Nội dung này Công ty VRG không đồng ý và liên tục có công văn yêu cầu thanh toán, các cơ quan của tỉnh cũng trả lời rõ là Công ty Nice Ceramic không thuộc đối tượng được miễn giảm.

Do Công ty VRG nhiều lần đề nghị Công ty TNHH Nice Ceramic thanh toán công nợ nhưng Công ty TNHH Nice Ceramic không có thiện chí hợp tác. Để thu hồi dứt điểm công nợ tồn đọng (*phần lớn đã trích lập dự phòng theo quy định*), ngày 14/05/2025 Công ty VRG đã có đơn gửi Toà án nhân dân TP. Chí Linh khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH Nice Ceramic phải thanh toán trả Công ty VRG bao gồm: Tiền thuê hạ tầng còn thiếu; Tiền duy tu bảo dưỡng hạ tầng; Tiền thuê đất; Tiền lãi chậm trả theo thỏa thuận tại Hợp đồng.

Toà án nhân dân TP Chí Linh, tỉnh Hải Dương (*Nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng*) đã thụ lý giải quyết trong vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 16/2025/TLST-KDTM ngày 14/11/2025 và ban hành Bản án số 02/2026/DS-ST ngày 09/5/2026: "*Buộc Công ty TNHH NICE CERAMIC phải thanh toán cho Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam tiền thuê lại đất từ năm 2017 đến năm 2025 và phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng cơ sở hạ tầng từ quý 3/2016 đến năm 2022, theo Hợp đồng số 01A ngày 08/02/2014, Phụ lục 01 ngày 16/02/2014, Phụ lục 02 ngày 30/3/2015 và lãi suất với tổng số tiền là 45.741.246.884 đồng (Bốn mươi lăm tỷ bảy trăm bốn mươi một triệu hai trăm bốn mươi sáu nghìn tám trăm tám mươi tư đồng). Trong đó tiền thuê lại đất từ năm 2017 đến năm 2025 là 21.365.913.920 đồng (hai mươi một tỷ ba trăm sáu mươi lăm triệu chín trăm mười ba nghìn chín trăm hai mươi đồng); tiền lãi chậm trả: 11.297.172.113 đồng (Mười một tỷ hai trăm chín mươi bảy triệu một trăm bảy mươi hai nghìn một trăm mười ba đồng); phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng cơ sở hạ tầng từ quý 3/2016 đến năm 2022 là 7.755.910.892 đồng (bảy tỷ bảy trăm năm mươi lăm triệu chín trăm mười nghìn tám trăm chín mươi hai đồng), tiền lãi chậm trả: 5.322.249.959 đồng (Năm tỷ ba trăm hai mươi hai triệu hai trăm bốn mươi chín nghìn chín trăm năm*

mười chín đồng)”.
- Ngày 27/05/2025, Công ty TNHH Nice Ceramic có Đơn kháng cáo gửi Tòa án thành phố Hải Phòng về Bản án sơ thẩm số 02/2026/DS-ST ngày 09/5/2026 của Tòa án nhân dân TP Chí Linh, tỉnh Hải Dương (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng).

- Ngày 05/08/2025, Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đã xét xử và ban hành Bản án phúc thẩm số: 06/2025/KDTM-PT. Tại bản án phúc thẩm Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đã tuyên:

“*Buộc Công ty TNHH NICE CERAMIC phải thanh toán cho Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam tiền thuê lại đất từ năm 2017 đến hết năm 2024 và phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng cơ sở hạ tầng từ quý: 3/2016 đến hết năm 2022; Theo Hợp đồng số 01A ngày 08/02/2014; Phụ lục số: 01 ngày 16/02/2014; Phụ lục số: 02 ngày 30/3/2015 và lãi suất với tổng số tiền là: 45.741.246.884 đồng (Bốn mươi lăm tỷ, bảy trăm bốn mươi một triệu, hai trăm bốn mươi sáu nghìn, tám trăm tám mươi tư đồng). Trong đó tiền thuê lại đất từ năm 2017 đến hết năm 2024 là: 21.365.913.920 đồng (Hai mươi một tỷ, ba trăm sáu mươi lăm triệu, chín trăm mười ba nghìn, chín trăm hai mươi đồng); Tiền lãi chậm trả: 11.297.172.113 đồng (Mười một, tỷ hai trăm chín mươi bảy triệu, một trăm bảy mươi hai nghìn, một trăm mười ba đồng); Phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa từ quý: 3/2016 đến hết năm: 2022 là 7.755.910.892 đồng (Bảy tỷ, bảy trăm năm mươi lăm triệu, chín trăm mười nghìn, tám trăm chín mươi hai đồng). Tiền lãi chậm trả: 5.322.249.959 đồng (Năm tỷ, ba trăm hai mươi hai triệu, hai trăm bốn mươi chín nghìn, chín trăm năm mươi chín đồng).*

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật”.

- Ngày 09/10/2025, Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng đã ban hành Quyết định thi hành án số: 399/QĐ-THADS thi hành án theo yêu cầu tại Đơn yêu cầu thi hành án của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam buộc Công ty TNHH Nice Ceramic phải thanh toán các khoản tiền theo Quyết định tại Bản án phúc thẩm số: 06/2025/KDTM-PT ngày 05/08/2025 của TAND thành phố Hải Phòng; Bản án sơ thẩm số: 02/2025/DS-ST ngày 09/05/2025 của TAND thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng).

Công ty VRG tiếp tục phối hợp cùng Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng và Chấp hành viên được phân công để theo sát tiến hành thu hồi công nợ.

6.2 Về các khoản đầu tư tài chính:

Công ty có tham gia đầu tư 25 tỷ để sở hữu 2,5 triệu cổ phần tại Công ty cổ phần Đầu tư phát triển cao su Nghệ An, đến nay vẫn chưa được chia cổ tức vì Công ty cổ phần Đầu tư phát triển cao su Nghệ An từ năm 2023 mới bắt đầu có lãi, lãi lũy kế đến hết năm 2025 mới có hơn 6 tỷ nên chưa có lợi nhuận để chia cổ tức.

6.3 Về công trình xử lý nước thải:

Công ty đã đầu tư xây dựng Trạm xử lý nước thải tập trung của Khu công nghiệp Cộng Hòa – Giai đoạn 1 với công suất 2.000 m³/ngày đêm. Tuy nhiên, nhằm đáp ứng nhu cầu xử lý nước thải phát sinh từ các nhà đầu tư trong Khu công nghiệp Cộng Hòa trong bối cảnh nhà máy xử lý nước thải tập trung quy mô 10.000 m³/ngày đêm chưa được đầu tư xây dựng, Công ty đã đầu tư, lắp đặt bổ sung một module xử lý nước thải tạm thời ứng

phó sự cố với công suất 1.000 m³/ngày đêm. Công trình này đã được tích hợp trong Báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM) của dự án theo Quyết định số 1440/QĐ-BNNMT ngày 14/5/2026 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường. Theo đó, module xử lý nước thải nêu trên sẽ được chuyển đổi công năng thành công trình lưu chứa nước thải chưa xử lý trong trường hợp các trạm xử lý nước thải tập trung của dự án gặp sự cố.

Ngày 04/12/2025, Công ty có Văn bản số: 308/VRG-HĐQT về việc đề nghị cấp Giấy phép môi trường cho cơ sở “Khu công nghiệp Cộng Hòa”. Ngày 10/12/2025, Bộ Nông nghiệp và Môi trường ban hành Quyết định số 5227/QĐ-BNNMT thành lập Đoàn kiểm tra phục vụ công tác cấp Giấy phép môi trường.

Ngày 10/12/2025, Đoàn kiểm tra đã tiến hành kiểm tra thực tế; đến ngày 31/12/2025, Bộ Nông nghiệp và Môi trường có Văn bản số 11070/BNNMT-MT về việc hoàn thiện báo cáo đề xuất cấp Giấy phép môi trường.

Đến nay, Công ty đang phối hợp với đơn vị tư vấn để hoàn thiện hồ sơ theo yêu cầu của Bộ Nông nghiệp và Môi trường, làm cơ sở nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép môi trường sau khi đã chỉnh sửa, bổ sung đầy đủ theo quy định.

III. 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. Công ty tiếp tục tập trung hoàn thiện các thủ tục pháp lý để triển khai các hạng mục công trình hạ tầng của Khu công nghiệp và đồng thời chủ động trong công tác thực hiện triển khai các dự án đã được Đại Hội đồng cổ đông thông qua, Công ty đề xuất Hội đồng quản trị 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 cho Công ty áp dụng đơn giá vật liệu xây dựng phù hợp với mặt bằng giá thị trường tại thời điểm thực hiện gói thầu.

3. Chấp thuận nội dung kế hoạch thực hiện các dự án mới, bao gồm:

- Đối với dự án đã được hội đồng cổ đông thông qua: Khu công nghiệp Cộng Hòa 2 quy mô 190ha, thành phố Hải Phòng; Khu công nghiệp Trường Hải 162ha, tỉnh Tây Ninh; Tiếp tục triển khai thủ tục làm chủ đầu tư, thực hiện đầu tư khi dự án đủ điều kiện pháp lý.

- Chấp thuận triển khai thực hiện thủ tục làm chủ đầu tư các dự án, bao gồm: Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC, tỉnh Nghệ An; Dự án Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 (500ha), tỉnh Tây Ninh; Dự án Cụm công nghiệp Long Thuận 75ha, Tây Ninh; Dự án cụm công nghiệp Phước Tuy, tỉnh Tây Ninh;

- Chấp thuận chủ trương nghiên cứu các dự án, bao gồm: Dự án Khu công nghiệp Thạnh Lợi 5 (266ha), tỉnh Tây Ninh; Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gỗ (Công suất: 200MW), tỉnh Nghệ An; Nhà máy điện mặt trời nổi hồ Vực Mẫu (Công suất: 160MW), tỉnh Nghệ An; Trung tâm Logistics, tỉnh Tây Ninh.

4. Chấp thuận phương án huy động vốn, bao gồm:

- Đối với vốn chủ sở hữu: Điều chỉnh tăng vốn điều lệ từ 258.948.680.000 đồng thành 3.000.000.000.000 đồng thông qua hình thức phát hành cổ phiếu.

- Đối với vốn vay: Ủy quyền cho Hội đồng quản trị và Ban lãnh đạo công ty chủ động tìm kiếm, làm việc, đàm phán và ký kết hợp đồng với các tổ chức tín dụng trong và ngoài nước nhằm huy động vốn để thực hiện dự án; đồng thời cho phép Công ty sử dụng tài sản để thế chấp hoặc áp dụng các biện pháp đảm bảo theo yêu cầu của các hợp đồng tín dụng.

5. Công ty tiếp tục cập nhật các thông tin, số liệu của các Dự án để báo cáo Hội đồng quản trị 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.

6. 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 2026, Công ty kính đề nghị HĐQT xem xét điều chỉnh lại kế hoạch sản xuất kinh doanh, đầu tư xây dựng cơ bản năm 2026 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 2025; kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 và danh mục đề xuất thực hiện đầu tư trong năm 2026 và những năm tiếp theo. Ban điều hành Công ty xin báo cáo và kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua./.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, P.KHĐT, P.KT,P.TCHC

TỔNG GIÁM ĐỐC



Đặng Văn Thiệu

PHỤ LỤC 01: CHI TIẾT THỰC HIỆN NĂM 2025

Stt	Tên công trình/hạng mục công trình	Giá gói thầu hoặc khái toán (tỷ đồng)	Đã thực hiện		Tỷ lệ hoàn thành KH (%)	Ghi chú
			Năm 2025	Hạng mục phát sinh		
I	Các hạng mục hạ tầng đã được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận đầu tư theo Nghị quyết số: 149/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 6 năm 2025	277,128	12,57	-		
1	San nền phần còn lại Lô B5 (4,5ha)	19,6	-	-	0%	Chưa thực hiện
2	San nền cây xanh CX2, DV-1.1, DV-1.2	5,0	-	-	0%	Chưa thực hiện
3	Xây dựng tuyến đường RD03	46,03	-	-	0%	Chưa thực hiện
4	Xây dựng tuyến đường RD03A	21,0	-	-	0%	Chưa thực hiện
5	Giai đoạn 2 của tuyến đường RD05	5,0	-	-	0%	Chưa thực hiện
6	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)	1,198	-	-	0%	Chưa thực hiện
7	Các hạng mục phụ trợ khu trung tâm điều hành.	10,0	2,47	-	24,7%	Thực hiện dở dang
8	Hệ thống mương thoát nước phía Nam của KCN	10,0	-	-	0%	Chưa thực hiện
9	Lắp đặt hệ thống camera quan sát phục vụ quản lý khu công nghiệp	5,0	0,31	-	6,2%	Thực hiện dở dang
10	Thiết bị phục vụ quản lý điều hành khu công nghiệp và phục vụ văn phòng Công ty	9,27	4,26	-	45,95%	Thực hiện dở dang
11	Xây dựng khu phụ trợ, lưu trú thuộc khu trung tâm điều hành KCN Cộng Hòa	15,0	-	-	0%	Chưa thực hiện
12	Chi phí quản lý dự án, tư vấn xây dựng các hạng mục còn lại	17,96	1,99	-	11,08%	Thực hiện dở dang
13	San lấp diện tích đất cây xanh còn lại của khu công nghiệp	22,23	-	-	0%	Chưa thực hiện
14	Nâng công suất trạm xử lý nước thải 10.000	26,2	-	-	0%	Chưa thực hiện

Stt	Tên công trình/hạng mục công trình	Giá gói thầu hoặc khái toán (tỷ đồng)	Đã thực hiện		Tỷ lệ hoàn thành KH (%)	Ghi chú
			Năm 2025	Hạng mục phát sinh		
	m ³ /ngày.đêm giai đoạn 1, Module 2.000m ³ / ngày.đêm					
15	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	-	-	0%	Chưa thực hiện
16	Hoàn thiện hệ thống cây xanh KCN	5,0	0,44	-	8,8%	Thực hiện dở dang
17	Xây dựng tuyến đường RD06	26,0	-	-	0%	Chưa thực hiện
18	Cải tạo nút giao QL18 theo quy hoạch điều chỉnh năm 2023	10,64	-	-	0%	Chưa thực hiện
19	Di chuyển đoạn tuyến đường dây 22kV lộ 474E8.5 từ cột 42- cột 44 trong Cộng Hòa	4,0	-	-	0%	Chưa thực hiện
20	Điều chỉnh hồ điều hòa làm hồ sự cố của trạm XLNT	5,0	2,52	-	50,4%	Hoàn thiện
21	Chi phí khác (Điều chỉnh dự án đầu tư và thiết kế các công trình hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1, Tư vấn đầu tư xây dựng, QLDA, Chi phí KTCB khác,...)	3,0	0,58	-	19,33%	Thực hiện dở dang
II	Dự phòng cho công việc phát sinh (tạm tính 10% mục I)	27,71	-	-		
III	Bổ sung phát sinh ngoài Tổng mức đầu tư			21,35		
1	Công trình cụm XLNT tạm thời công suất 1.000m ³ /ngày.đêm	-	-	21,05		
-	Cụm bể hóa lý	-	-	11,77		
-	Bồn bể vi sinh	-	-	6,72		
-	Thiết bị quan trắc	-	-	2,33		
-	Đường ống HDPE dẫn nước thải từ bể XLNT lộ B6 về trạm XLNT 1.000m ³ /nd	-	-	0,23		
2	Hệ thống Sét lan truyền và thu lôi chống sét tại các Cụm xử lý nước thải	-	-	0,30		
	Tổng cộng:	304,841	12,57	21,35	4,12	

PHỤ LỤC 02: KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ NĂM 2026

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: 149/2025/NQ-DHĐCĐ ngày 27 tháng 6 năm 2025	253,328			
1	San nền phần còn lại Lô B5 (4,5ha)	19,6	Quý II/2026	Quý III/2026	
2	San nền cây xanh CX2, DV-1.1, DV-1.2	5,0	Quý II/2026	Quý IV/2026	
3	Xây dựng tuyến đường RD03	46,03	Quý II/2026	Quý IV/2026	
4	Xây dựng tuyến đường RD03A	21,0	Quý II/2026	Quý IV/2026	
5	Giai đoạn 2 của tuyến đường RD05	5,0	Quý II/2026	Quý IV/2026	
6	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)	1,198	Quý II/2026	Quý IV/2026	
7	Các hạng mục phụ trợ khu trung tâm điều hành.	7,53	Quý II/2026	Quý IV/2026	
8	Hệ thống mương thoát nước phía Nam của KCN	10,0	Quý II/2026	Quý IV/2026	
9	Lắp đặt hệ thống camera quan sát phục vụ quản lý khu công nghiệp	4,69	Quý II/2026	Quý IV/2026	
10	Thiết bị phục vụ quản lý điều hành khu công nghiệp và phục vụ văn phòng Công ty	9,75	Quý II/2026	Quý IV/2026	
11	Xây dựng khu phụ trợ, lưu trú thuộc khu trung tâm điều hành KCN Cộng Hòa	15,0	Quý II/2026	Quý IV/2026	
12	Chi phí quản lý dự án, tư vấn xây dựng các hạng mục còn lại	15,97	Quý I/2025	Quý IV/2025	
13	San lấp diện tích đất cây xanh còn lại của khu công nghiệp	22,23	Quý II/2026	Quý IV/2026	
14	Nâng công suất trạm xử lý nước thải 10.000 m ³ /ngày.đêm giai đoạn 1, Module 2.000 m ³ /ngày.đêm	26,2	Quý II/2026	Quý IV/2026	

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	
15	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 III/2026	Quý IV/2026	
16	Hoàn thiện hệ thống cây xanh KCN	4,56	Quý III/2026	Quý IV/2026	
17	Xây dựng tuyến đường RD06	26,0	Quý III/2026	Quý IV/2026	
18	Cải tạo nút giao QL18 theo quy hoạch điều chỉnh năm 2023	10,64	Quý III/2026	Quý IV/2026	
19	Di chuyển đoạn tuyến đường dây 22kV lộ 474E8.5 từ cột 42- cột 44 trong Cộng Hòa	4,0	Quý II/2026	Quý III/2026	
20	Điều chỉnh hồ điều hòa làm hồ sự cố của trạm XLNT	2,48	Quý II/2026	Quý II/2026	
21	Chi phí khác (Điều chỉnh dự án đầu tư và thiết kế các công trình hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1, Tư vấn đầu tư xây dựng, QLDA, Chi phí KTCB khác,...)	2,42	Quý I/2026	Quý IV/2026	
II	Dự phòng cho công việc phát sinh (tạm tính 10% mục I)	25,33			
	Tổng (I)+(II)	278,658			

Số: 113/TTr-HĐQT

Hải Phòng, ngày 06 tháng 5 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 (đã được kiểm toán)
và phương án phân-phối lợi nhuận năm 2025

Kính gửi: Đại Hội đồng Cổ đông thường niên 2026
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 44/2025/NĐ-CP ngày 28/02/2025 của Chính phủ qui định về lao động,
tiền lương, thù lao, tiền thưởng trong Doanh nghiệp 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 Kế hoạch SXKD và phân phối lợi nhuận năm 2025
Căn cứ vào Báo cáo Tài chính (đã được kiểm toán) và kết quả hoạt động kinh doanh
năm 2025;

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu Công nghiệp Cao su Việt
Nam trình Đại hội đồng Cổ đông thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 (đã được kiểm
toán) và phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 với một số chỉ tiêu cụ thể như sau:

I. Báo cáo tài chính tóm tắt năm 2025:

STT	Chỉ tiêu	Mã số	Năm 2025	Năm 2024
1	Tài sản ngắn hạn	100	333.416.543.852	405.188.890.643
2	Tài sản dài hạn	200	606.686.895.853	623.356.872.792
3	Tổng cộng tài sản	270	940.103.439.705	1.028.545.763.435
4	Nợ phải trả	300	589.969.650.715	621.233.706.213
5	Vốn chủ sở hữu	400	350.133.788.990	407.312.057.222
6	Tổng cộng nguồn vốn	440	940.103.439.705	1.028.545.763.435

II. Kết quả hoạt động kinh doanh 2025:

STT	Chỉ tiêu	Mã số	Thực hiện năm 2024	Năm 2025	
				Kế hoạch	Thực hiện
1	Doanh thu bán hàng và CCDV	01	113.587.777.352	354.488.000.000	133.948.388.040
2	Doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập khác	21+31	8.970.416.728	4.000.000.000	3.990.497.426
3	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	81.777.881.747	133.451.000.000	46.044.947.160
4	Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	58.690.542.841	101.451.000.000	35.994.769.768

Báo cáo tài chính năm 2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán và dịch
vụ tin học MOORE AISC:



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 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính".

2. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2025:

Stt	Chi tiêu	Số tiền	Ghi chú
1	Vốn chủ sở hữu đến 31/12/2025	350.133.808.990	
1.1	Vốn điều lệ	258.948.680.000	
1.2	Thặng dư vốn cổ phần	2.180.000.000	
1.3	Quỹ đầu tư phát triển	20.591.675.544	
1.4	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	68.413.453.446	
	<i>Trong đó: - Năm trước chuyển sang</i>	<i>32.418.683.678</i>	
	<i>- Năm nay</i>	<i>35.994.769.768</i>	
2	Dự kiến phân phối năm 2025		
2.1	Trích quỹ Đầu tư phát triển (10% LNST năm 2025)	3.600.000.000	
2.2	Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	861.400.000	
	<i>Trong đó: - Quỹ khen thưởng, phúc lợi người lao động</i>	<i>784.200.000</i>	
	<i>- Quỹ thưởng ban quản lý điều hành</i>	<i>77.200.000</i>	
2.3	Chia cổ tức bằng tiền (10%)	25.894.868.000	
	<i>(Kế hoạch dự kiến chia cổ tức bằng tiền đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 thông qua là 25%)</i>		
2.4	Phát hành cổ phiếu từ lợi nhuận sau thuế (hay còn gọi là chia cổ phiếu thưởng 14,697%)	38.057.184.456	
2.5	Lợi nhuận còn lại <i>([2.5] = [1.4] - [2.1] - [2.2] - [2.3] - [2.4])</i>	990	
3	Công ty dự kiến phát hành cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu (23,491%) trên cơ sở 3 nguồn như sau:	60.828.860.000	Chi tiết tại
3.1	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (14,697%) (như đã được trình bày tại mục 2.4 trên đây)	38.057.184.456	Tờ trình phát hành cổ phiếu
3.2	Quỹ đầu tư phát triển (7,952%)	20.591.675.544	tăng vốn
3.3	Thặng dư vốn cổ phần (0,842%)	2.180.000.000	điều lệ

***Ghi chú**

Phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 được tính toán như sau:

1. Trích quỹ đầu tư phát triển 10% lợi nhuận thực hiện sau thuế
2. Quỹ khen thưởng, phúc lợi được tính căn cứ vào điều 27 Nghị định 44/2025/NĐ-CP ngày 28/02/2025 của Chính phủ quy định về lao động tiền lương, thù lao, tiền thưởng trong Doanh nghiệp Nhà nước, cụ thể:

2.1 Quỹ tiền thưởng, phúc lợi của người lao động không quá 3 tháng tiền lương bình quân thực hiện nếu lợi nhuận thực hiện không thấp hơn kế hoạch, không quá 3 tháng tiền lương

bình quân hiện nhân với tỷ lệ lợi nhuận thực hiện so với lợi nhuận kế hoạch nếu lợi nhuận thực hiện thấp hơn kế hoạch.

- Quỹ tiền lương thực hiện năm 2025 của người lao động là: 8.841.128.000 đồng

- Dự kiến trích quỹ tiền thưởng, phúc lợi:

$8.841.128.000đ/12 \times 3 \times 35,48\% = 784.200.000$ đồng

2.1 Quỹ tiền thưởng của thành viên Ban điều hành làm việc theo chế độ bổ nhiệm, Thành viên hội đồng, Kiểm soát viên tối đa không quá 2 tháng tiền lương, thù lao bình thực hiện nếu lợi nhuận thực hiện không thấp hơn kế hoạch, không quá 2 tháng tiền lương, thù lao bình thực hiện nhân với tỷ lệ lợi nhuận thực hiện so với lợi nhuận kế hoạch nếu lợi nhuận thực hiện thấp hơn kế hoạch.

- Quỹ tiền lương thực hiện năm 2025 của thành viên Ban điều hành, trưởng ban Kiểm soát là: 1.305.000.000 đồng

- Dự kiến trích quỹ tiền thưởng ban điều hành:

$1.305.000.000đ/12 \times 2 \times 35,48\% = 77.200.000$ đồng

Tổng cộng quỹ tiền thưởng, phúc lợi đề nghị được trích là: 861.400.000 đồng

3. Chia cổ tức bằng tiền mặt cho các cổ đông (10%) là: 25.894.868.000 đồng.

4. Phát hành cổ phiếu từ lợi nhuận sau thuế (hay còn gọi là chia cổ phiếu thưởng 14,697%) là: 38.057.184.456 đồng.

(Việc phát hành cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu trên cơ sở 3 nguồn như trên được trình bày chi tiết tại Tờ trình phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ).

Trên đây là những chỉ tiêu chủ yếu của Báo cáo tài chính năm 2025 (đã được kiểm toán) và phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 của Công ty.

Kính đề nghị Đại hội đồng Cổ đông Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu Công nghiệp Cao su Việt Nam xem xét thông qua

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Các Ông/ Bà Thành viên HĐQT;
- Ban kiểm soát Công ty;
- Lưu: VT; VP.HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Phạm Trung Thái



Số: 114/TTr-HĐQT

Hải Phòng, ngày 06 tháng 5 năm 2026

TỜ TRÌNH

**Về việc đề nghị thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh
và phương án phân phối lợi nhuận năm 2026**

Kính gửi: Đại Hội đồng Cổ Đông thường niên năm 2026
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 2025; tình hình thực tế về SXKD
năm 2026

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu Công nghiệp Cao su
Việt Nam trình Đại hội đồng Cổ đông xem xét, thông qua Kế hoạch sản xuất kinh
doanh và phương án phân phối lợi nhuận năm 2026, cụ thể như sau:

STT	Các chỉ tiêu	Đơn vị	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch 2026	Tỷ lệ(%) KH so với thực hiện
1	Tổng Doanh thu	Tr. đồng	137.943	73.572	53,34
1.1	Doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh KCN	Tr. đồng	133.948	71.572	53,43
1.2	Doanh thu từ hoạt động tài chính và doanh thu khác	Tr. đồng	3.995	2.000	50,13
2	Tổng chi phí	Tr. đồng	91.899	56.294	61,26
3	Tổng lợi nhuận trước thuế	Tr. đồng	46.045	17.278	37,52
4	Thuế TNDN	Tr. đồng	10.050	3.456	34,38
5	Lợi nhuận sau thuế kỳ này	Tr. đồng	35.995	13.822	38,40
6	Lợi nhuận năm trước chuyển sang	Tr. đồng	32.419	0	
7	Tổng lợi nhuận chưa phân phối lũy kế	Tr. đồng	68.414	13.822	
8	Phân phối lợi nhuận				



STT	Các chỉ tiêu	Đơn vị	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch 2026	Tỷ lệ(%) KH so với thực hiện
	- Trích quỹ đầu tư phát triển	Tr. đồng	3.600	1.400	
	- Trích quỹ phúc lợi, khen thưởng	Tr. đồng	861,4	2.400	
	- Chia cổ tức bằng tiền (năm 2025 là 10%, KH 2026 là 3,87%)	Tr. đồng	25.895	10.022	
	- Chia cổ phiếu thưởng từ lợi nhuận sau thuế (14,697%)	Tr. đồng	38.058		
	- Lợi nhuận để lại	Tr. đồng	0	0	

*** Ghi Chú:**

1- Kế hoạch doanh thu năm 2026 được tính như sau:

a/ Doanh thu cho thuê đất gắn với cơ sở hạ tầng:

- Phần diện tích 74,31 ha đã cho thuê trước đây tiếp tục hạch toán theo quy định là phân bổ doanh thu cho suốt thời gian thuê, tính cho năm 2026 là: **8.306 triệu**

- Hợp đồng với công ty Kim Dương đã hạch toán doanh thu 1 lần 90%, số còn lại 10% hạch toán 1 lần nốt năm 2026 là 6.319 triệu đồng

- Phần diện tích đất thương phẩm còn lại là 265.528 m² dự kiến cho thuê hết trong năm 2026, trong đó:

+ Lô B1 có diện tích 127.500 m² dự kiến giá cho thuê là 125 usd/m²

+ Phần diện tích lẻ các lô còn lại là 138.028 m² dự kiến giá cho thuê là 110usd/m².

Dự kiến thời gian cho thuê từ 01/07/2026 đến 09/04/2058 là 381 tháng thì doanh thu phân bổ cho năm 2026 là 6 tháng được **12.742 triệu đồng**

Như vậy doanh thu cho thuê đất gắn với cơ sở hạ tầng năm 2026 là: 27.367 triệu đồng.

b/ Dự kiến doanh thu các dịch vụ khác:

- Doanh thu tiền phí quản lý, duy tu cơ sở hạ tầng, tiền thuê đất tính theo Hợp đồng được 6.160 triệu đồng

- Doanh thu tiền nước sạch dự kiến được 16.870 triệu đồng (trong đó tính cho Công ty Boviet là 3.000 m³/ngày đêm),

- Phí sử lý nước thải dự kiến là 15.160 triệu đồng (trong đó tính cho Công ty Boviet là 2.700m³/ngày đêm).

- Tiền thuê đất dự kiến thu 6 tỷ đồng

2- Kế hoạch phân phối lợi nhuận được tính như sau:

a/ Quỹ đầu tư phát triển trích 10% lợi nhuận sau thuế

b/ Quỹ phúc lợi, khen thưởng bao gồm:

- Quỹ tiền thưởng, phúc lợi của người lao động tính bằng 3 tháng tiền lương kế hoạch của người lao động. Tổng tiền lương kế hoạch của người lao động năm 2026 dự kiến 9.091 triệu đồng

Số: 115/TTr-HĐQT

Hải Phòng, ngày 06 tháng 5 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc thông qua quyết toán thù lao năm 2025 và phương án chi trả thù lao năm 2026 cho thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát

Kính gửi: Đại Hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026
Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Căn cứ Luật Doanh nghiệp;

Căn cứ Nghị định số 44/2025/NĐ-CP ngày 28/02/2025 của Chính phủ quy định về lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng trong Doanh nghiệp Nhà nước;

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 đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số: 149/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 6 năm 2025 của 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 trình Đại hội đồng Cổ đông xem xét, thông qua quyết toán chi trả thù lao năm 2025 cho thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát Công ty và phương án chi trả thù lao năm 2026, với nội dung cụ thể như sau:

I. Thông qua quyết toán chi trả thù lao năm 2025 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	6	720	720	
II	Thành viên Ban kiểm soát không chuyên trách	2	240	240	
	Tổng cộng	8	960	960	

***Trong đó:**

I. Mức chi trả thù lao của HĐQT năm 2025:

- Chủ tịch HĐQT: Hưởng lương chuyên trách;

- Thành viên HĐQT: 10 triệu đồng/người/tháng (kế hoạch chi trả 10 triệu đồng/người/tháng; thực hiện chi trả 10 triệu đồng/người/tháng);

2. Mức chi trả thù lao của BKS năm 2025:

- Trưởng BKS: Hưởng lương chuyên trách;

- Thành viên BKS không chuyên trách: 10 triệu đồng/người/tháng (kế hoạch chi trả 10 triệu đồng/người/tháng; thực hiện chi trả 10 triệu đồng/người/tháng);

II. Phương án chi trả thù lao năm 2026 cho thành viên Hội đồng quản trị và thành viên Ban Kiểm soát Công ty:

- Căn cứ vào chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận trong kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026, kế hoạch tiền lương của người quản lý chuyên trách đề nghị áp dụng mức 3, nhóm 2 tại bảng mức lương cơ bản tại điều 20, chương IV của nghị định 44/2025/NĐ-CP ngày 28/02/2025 của Chính phủ quy định về lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng trong Doanh nghiệp Nhà nước. Cụ thể mức tiền lương bình quân: 33.000.000 VND/1ng/tháng.

- Căn cứ điều 23, chương IV của nghị định 44/2025/NĐ-CP ngày 28/02/2025 của Chính phủ quy định về lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng trong Doanh nghiệp Nhà nước quy định mức thù lao của Thành viên hội đồng, Kiểm soát viên làm việc không chuyên trách được xác định theo thời gian làm việc thực tế nhưng tối đa không quá 20% mức tiền lương tương ứng của Thành viên hội đồng, Kiểm soát viên làm việc không chuyên trách.

Vi vậy đề nghị mức cho trả thù lao của Thành viên HĐQT, thành viên Ban kiểm soát năm 2026 là: 5.000.000 đồng/người/tháng.

Cụ thể như sau:

STT	Nội dung	Số người	Tiền thù lao năm 2026 (đồng)
I	Thành viên Hội đồng quản trị	6	360.000.000
II	Thành viên Ban kiểm soát không chuyên trách	2	120.000.000
	Tổng cộng	8	480.000.000

1. Mức chi trả thù lao của HĐQT năm 2026:

- Chủ tịch HĐQT : Hưởng lương chuyên trách;

- Thành viên HĐQT : 5 triệu/người/tháng

$$5.000.000 \times 12 \text{ tháng} \times 6 \text{ người} = 360.000.000 \text{ đồng.}$$

2. Mức chi trả thù lao của BKS năm 2026:

- Trưởng BKS: Hưởng lương chuyên trách;

- Thành viên BKS không chuyên trách: 5 triệu/người/tháng

$$5.000.000 \times 12 \text{ tháng} \times 02 \text{ người} = 120.000.000 \text{ đồng.}$$

Kính đề nghị Đại Hội đồng Cổ đông Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu Công nghiệp Cao su Việt Nam xem xét thông qua.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Các Cổ đông;
- Các Thành viên HĐQT, BKS Công ty;
- Ban Tổng giám đốc Công ty;
- Lưu: VT, VP.HĐQT.



Phạm Trung Thái

Số: 20/TTr- BKS

Hải Phòng, ngày 06 tháng 05 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026
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 2026 thông qua lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026, 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 2026 chấp thuận lựa chọn một trong các đơn vị kiểm toán dưới đây để thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 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 Định giá Quốc Tế (IAV)

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 2026 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



Nguyễn Đình Đức

Số: 116/TTr-HDQT

Hải Phòng, ngày 06 tháng 5 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc thông qua kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản năm 2026

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026
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 XDCB năm 2025 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua tại Nghị quyết số 149/2025 /NQ-ĐHĐCD ngày 27/6/2025;

Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH kiểm toán và dịch vụ tin học Moore Aisc;

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản năm 2026 như sau:

1. Kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản năm 2026:

Stt	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2025	TH 2025 (tỷ đồng)	KH 2026 (tỷ đồng)	Tỷ lệ thực hiện so với TH 2025 (%)
1	Đầu tư xây dựng cơ bản	304,841	33,92	278,658	821,52
2	Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu và vốn khác	304,841	33,92	278,658	821,52

(Chi tiết thực hiện kế hoạch XDCB năm 2025 và kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản năm 2026 theo Phụ lục 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 2026, Công ty kính đề nghị Hội đồng quản trị xem xét việc xây dựng, điều chỉnh lại kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản năm 2026 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.

2. Đề xuất, kiến nghị:

Việc đầu tư xây dựng hạ tầng trong năm 2025 gặp khó khăn do giá vật liệu xây dựng theo thông báo giá liên Sở thấp hơn nhiều so với giá thực tế thị trường ảnh hưởng



trực tiếp đến công tác lập dự toán, tổ chức lựa chọn nhà thầu và tiến độ thực hiện các gói thầu.

Để tháo gỡ, triển khai các gói thầu trong năm 2026, Hội đồng quản trị kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông xem xét chấp thuận cho phép áp dụng đơn giá vật liệu xây dựng phù hợp với mặt bằng giá thị trường tại thời điểm thực hiện gói thầu.

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

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Các Ông/ Bà Thành viên HĐQT;
- Ban kiểm soát Công ty;
- Lưu: VT; VP.HĐQT.

 **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**
CHỦ TỊCH

Phạm Trung Thái

PHỤ LỤC CHI TIẾT THỰC HIỆN NĂM 2025 VÀ KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ NĂM 2026

Stt	Tên công trình/hạng mục công trình	Thực hiện XDCB năm 2025	Kế hoạch XDCB 2026	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: 149/2025/NQ-DHĐCĐ ngày 27 tháng 6 năm 2025		253,328			
1	San nền phần còn lại Lô B5 (4,5ha)	-	19,6	Quý II/2026	Quý III/2026	
2	San nền cây xanh CX2, DV-1.1, DV-1.2	-	5,0	Quý II/2026	Quý IV/2026	
3	Xây dựng tuyến đường RD03	-	46,03	Quý II/2026	Quý IV/2026	
4	Xây dựng tuyến đường RD03A	-	21,0	Quý II/2026	Quý IV/2026	
5	Giai đoạn 2 của tuyến đường RD05	-	5,0	Quý II/2026	Quý IV/2026	
6	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)	-	1,198	Quý II/2026	Quý IV/2026	
7	Các hạng mục phụ trợ khu trung tâm điều hành.	2,47	7,53	Quý II/2026	Quý IV/2026	
8	Hệ thống mương thoát nước phía Nam của KCN	-	10,0	Quý II/2026	Quý IV/2026	
9	Lắp đặt hệ thống camera quan sát phục vụ quản lý khu công nghiệp	0,31	4,69	Quý II/2026	Quý IV/2026	
10	Thiết bị phục vụ quản lý điều hành khu công nghiệp và phục vụ văn phòng Công ty	4,26	9,75	Quý II/2026	Quý IV/2026	
11	Xây dựng khu phụ trợ, lưu trú thuộc khu trung tâm điều hành KCN Cộng Hòa	-	15,0	Quý II/2026	Quý IV/2026	
12	Chi phí quản lý dự án, tư vấn xây dựng các hạng mục còn lại	1,99	15,97	Quý I/2025	Quý IV/2025	
13	San lấp diện tích đất cây xanh còn lại của khu công nghiệp	-	22,23	Quý II/2026	Quý IV/2026	
14	Nâng công suất trạm xử lý nước thải 10.000 m ³ /ngày.đêm giai đoạn 1, Module 2.000 m ³ /ngày.đêm	-	26,2	Quý II/2026	Quý IV/2026	
15	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 III/2026	Quý IV/2026	
16	Hoàn thiện hệ thống cây xanh KCN	0,44	4,56	Quý III/2026	Quý IV/2026	



Stt	Tên công trình/hạng mục công trình	Thực hiện XDCB năm 2025	Kế hoạch XDCB 2026	Kế hoạch thực hiện		Ghi chú
				Dự kiến TG bắt đầu	Dự kiến thời gian kết thúc	
17	Xây dựng tuyến đường RD06	-	26,0	Quý III/2026	Quý IV/2026	
18	Cải tạo nút giao QL18 theo quy hoạch điều chỉnh năm 2023	-	10,64	Quý III/2026	Quý IV/2026	
19	Di chuyển đoạn tuyến đường dây 22kV lộ 474E8.5 từ cột 42- cột 44 trong Cộng Hòa	-	4,0	Quý II/2026	Quý III/2026	
20	Điều chỉnh hồ điều hòa làm hồ sự cố của trạm XLNT	2,52	2,48	Quý II/2026	Quý II/2026	
21	Chi phí khác (Điều chỉnh dự án đầu tư và thiết kế các công trình hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1, Tư vấn đầu tư xây dựng, QLDA, Chi phí KTCB khác,...)	0,58	2,42	Quý I/2026	Quý IV/2026	
II	Dự phòng cho công việc phát sinh (tạm tính 10% mục I)		25,33			
III	Bổ sung phát sinh ngoài Tổng mức đầu tư	21,35				
1	Công trình cụm XLNT tạm thời công suất 1.000m3 /ngày.đêm	21,05				
-	Cụm bể hóa lý	11,77				
-	Bồn bể vi sinh	6,72				
-	Thiết bị quan trắc	2,33				
-	Đường ống HDPE dẫn nước thải từ bể XLNT lộ B6 về trạm XLNT 1.000m3/nd	0,23				
2	Hệ thống Sét lan truyền	0,30				
	Tổng (I)+(II)	21,35	278,658			

TỜ TRÌNH

Về việc xin Chủ trương đầu tư xây dựng công trình Nhà máy xử lý nước thải công suất 10.000m³/ngày.đêm thuộc Dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hoà, Chí Linh

Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026
Công ty cổ phần phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14;

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

Căn cứ Quyết định số 1440/QĐ-BTNMT ngày 14/5/2025 của Bộ tài nguyên và Môi trường về việc Phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án “Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hoà, Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

Hội đồng Quản trị Công ty trình Đại hội đồng Cổ đông xem xét phê duyệt Chủ trương xây dựng Nhà máy xử lý nước thải công suất 10.000m³/ngày.đêm thuộc Dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hoà, Chí Linh với nội dung như sau:

I. Sự cần thiết phải đầu tư xây dựng Nhà máy xử lý nước thải công suất 10.000m³/ngày.đêm:

Ngày 14/5/2025 Bộ tài nguyên và Môi trường ban hành Quyết định số: 1440/QĐ-BTNMT về việc Phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hoà. Theo đó các công trình xử lý nước thải của khu công nghiệp Cộng Hoà, bao gồm:

+ 01 Trạm xử lý nước thải công suất 2.000m³/ngày.đêm đã đầu tư xây dựng, công trình đang gặp sự cố, cần kiểm tra đánh giá và khắc phục sửa chữa trước khi đưa vào vận hành. 01 Mô đun xử lý nước thải tập trung ứng phó sự cố công suất 1.000m³/ngày.đêm (dự kiến chuyển đổi công năng thành công trình lưu chứa nước



thải chưa xử lý trong trường hợp các trạm xử lý nước thải của Dự án gặp sự cố) khi trạm xử lý nước thải công suất 2.000m³/ngày.đêm được phép vận hành theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường. Trạm XLNT tập trung này phục vụ cho các nhà máy sản xuất thuộc các lô B1,B2,B3,B4 có tính chất nước thải có hàm lượng hữu cơ cao như sản xuất thực phẩm, thức ăn gia súc, đóng gói hải sản,...

+ 01 Trạm xử lý nước thải công suất 10.000m³/ngày.đêm (gồm 04 mô đun: 02 mô đun công suất 2.000m³/ngày.đêm và 02 mô đun công suất 3.000m³/ngày.đêm) phục vụ cho các nhà máy thuộc lô đất B5,B6 có tính chất nước thải đặc thù, có nhiều hàm lượng kim loại trong quá trình sản xuất điện máy, vi mạch, linh kiện ô tô, tấm pin năng lượng mặt trời,...

Tại lô B6, các nhà đầu tư đã đăng ký nhu cầu xả thải với tổng lưu lượng dự kiến khoảng 10.000 m³/ngày đêm, trong đó: Công ty Boviet đăng ký giai đoạn 1 với công suất 3.600 m³/ngày đêm, giai đoạn 2 từ 2.500 đến 5.000 m³/ngày đêm; Công ty Waffer đăng ký khoảng 650 m³/ngày đêm; các nhà đầu tư khác dự kiến khoảng 1.000 m³/ngày đêm.

Trên cơ sở nhu cầu xả thải nêu trên, việc đầu tư xây dựng Trạm xử lý nước thải công suất 10.000 m³/ngày đêm theo công nghệ đã được phê duyệt tại Quyết định số 1440/QĐ-BTNMT ngày 14/5/2025 của Bộ Tài nguyên và Môi trường là cần thiết, nhằm đáp ứng nhu cầu tiếp nhận, xử lý nước thải và đảm bảo tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường.

II. Nội dung đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư:

Để đáp ứng nhu cầu tiếp nhận và xử lý nước thải cho các nhà đầu tư tại lô B6 của Khu công nghiệp Cộng Hòa, Tổng giám đốc đề nghị Hội đồng quản trị xem xét phê duyệt Chủ trương đầu tư xây dựng công trình Nhà máy xử lý nước thải công suất 10.000m³/ngày.đêm với các nội dung như sau:

1. Tên công trình:

- Nhà máy xử lý nước thải công suất 10.000m³/ngày.đêm (gồm 04 mô đun: 02 mô đun công suất 2.000m³/ngày.đêm và 02 mô đun công suất 3.000m³/ngày.đêm).

2. Thuộc dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hoà

3. Chủ đầu tư:

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

4. Địa điểm xây dựng:

- Tại khu đất cây xanh CX4 phía Nam lô B6 Khu công nghiệp Cộng Hoà, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hải Phòng (Khu vực này sẽ được tích hợp điều chỉnh thành đất kỹ thuật trong đợt điều chỉnh quy hoạch cục bộ của Khu công nghiệp trong thời gian tới để đảm bảo công trình được xây dựng tại vị trí phù hợp quy hoạch và hồ sơ DTM được duyệt).

5. Công nghệ xử lý nước thải: Công nghệ hoá lý kết hợp sinh học

Nước thải → Bể thu gom → SCR → Tách dầu, mỡ → Bể điều hòa → Bể điều hòa → Bể Trộn → Bể keo tụ → Bể tạo bông → Bể lắng I → Bể trung hòa → Bể Anoxic → Bể Aeroten → Bể lắng II → Bể phản ứng → Bể khử màu → Bể lắng III → Bể Khử trùng → Mương quan trắc → Xả ra phụ lưu sông Đông Mai Nước thải sau xử đạt cột A, QCVN 40:2011/BTNMT ($K_q = 0,9$; $K_r = 0,9$).

6. Quy mô đầu tư đầu tư xây dựng và tổng mức đầu tư dự kiến:

- Trạm xử lý nước thải công suất 10.000 m³/ngày đêm được thiết kế gồm 4 module có công nghệ giống nhau (02 mô đun công suất 2.000m³/ngày.đêm và 02 mô đun công suất 3.000m³/ngày.đêm).

- Khái toán tổng mức đầu tư dự kiến: **151.692.320.000** đồng.

Trong đó:

+ Chi phí xây dựng:	84.037.570.714 đồng.
+ Chi phí thiết bị:	49.611.290.653 đồng.
+ Chi phí quản lý dự án:	2.123.680.407 đồng.
+ Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng:	4.311.509.917 đồng.
+ Chi phí khác:	4.384.827.143 đồng.
+ Chi phí dự phòng:	7.223.443.942 đồng.

- Kế hoạch triển khai: Đề xuất phân kỳ làm 2 giai đoạn, giai đoạn 1 xây dựng 5.000m³/ngày đêm (bao gồm 01 module công suất 2.000m³/ngày đêm và 01 module công suất 3.000m³/ngày đêm, trong đó có Bể điều hòa khối tích bể chứa 3.200m³ dùng chung cho cả 04 module); giai đoạn 2 xây dựng các module còn lại đáp ứng theo nhu cầu xả thải của Nhà đầu tư. Trong năm 2026 dự kiến hoàn thành 01 module công suất 2.000m³/ngày đêm.

7. Nguồn vốn: Vốn của Công ty cổ phần phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam.

Vậy Hội đồng Quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng Cổ đông xem xét, chấp thuận để Công ty có căn cứ triển khai thực hiện các bước tiếp theo./.

- Hồ sơ đính kèm:

- + Bản vẽ mặt bằng xây dựng Nhà máy xử lý nước thải 10.000m³/ngày đêm
- + Khái toán tổng mức đầu tư dự kiến.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Các Ông/ Bà Thành viên HĐQT;
- Ban kiểm soát Công ty;
- Lưu: VT; VP.HĐQT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Phạm Trung Thái

Số: 118/TTr-HDQT

Hải Phòng, ngày 06 tháng 5 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc xin chấp thuận chủ trương thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Cộng Hòa tỷ lệ 1/2.000

Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Căn cứ điều lệ hoạt động của Công ty Cổ phần phát triển và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Căn cứ Quyết định số: 2456/QĐ-UBND ngày 01/11/2023 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 1/2.000;

Căn cứ Quyết định số: 1440/QĐ-BNNMT ngày 14/5/2025 của Bộ Nông nghiệp và môi trường về việc phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của 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;

Căn cứ hiện trạng KCN Cộng Hòa và nhu cầu thực tế sản xuất kinh doanh của các Nhà đầu tư thuê hạ tầng kỹ thuật trong khu công nghiệp.

Hội đồng quản trị Công ty trình Đại hội đồng Cổ đông về việc xin chấp thuận chủ trương thực hiện điều chỉnh quy hoạch KCN Cộng Hòa, tỷ lệ 1/2.000, cụ thể như sau:

1. Nội dung và sự cần thiết điều chỉnh quy hoạch KCN Cộng Hòa

a. Lý do liên quan đến vị trí xây dựng nhà máy XLNT công suất 10.000 m³/ngày.đêm:

- Theo hồ sơ Quy hoạch đã được phê duyệt tại 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 (tỷ lệ 1/2.000), vị trí Trạm xử lý nước thải công suất 10.000 m³/ngày.đêm được bố trí tại lô đất KT1.

- Trong quá trình rà soát hồ sơ đánh giá tác động môi trường nhằm đảm bảo phù hợp với phương án bố trí Trạm xử lý nước thải công suất 10.000 m³/ngày.đêm, bảo đảm hiệu quả vận hành lâu dài và hiệu quả kinh tế – kỹ thuật, Công ty đã nghiên cứu và tham khảo ý kiến chuyên gia thì theo hồ sơ đánh giá tác động môi trường với nội dung hoán đổi vị trí xây dựng Nhà máy xử lý nước thải 10.000m³/ngày đêm từ lô đất KT1 sang lô đất cây xanh CX4 là phù hợp.

b. Lý do liên quan đến vị trí công Khu công nghiệp:

Theo quy hoạch điều chỉnh theo Quyết định 2456/QĐ-UBND với mục tiêu xác định tạo trục cảnh quan kết nối chính Khu công nghiệp với Quốc lộ 18A. Tuy nhiên theo quy hoạch giao thông mới của thành phố Hải Phòng có tuyến Quốc lộ 398C kết nối với Quốc lộ 18A và đường Hạ Long – Quảng Ninh đã trở thành trục giao thông chính của khu vực và của KCN. Do đó, phương án bố trí vị trí cổng KCN theo Quyết định số 2456/QĐ-UBND không còn phù hợp. Vì vậy, cần thiết điều chỉnh quy hoạch theo hướng giữ nguyên vị trí cổng theo hiện trạng (quy hoạch trước đây) nhằm phù hợp với tổ chức giao thông thực tế và giảm chi phí đầu tư.

Với các lý do nêu trên, Công ty nhận thấy cần thiết phải thực hiện điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Cộng Hòa (tỷ lệ 1/2.000); đồng thời rà soát, điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất và tổ chức lại hệ thống giao thông, cây xanh cho phù hợp với quy hoạch và điều kiện thực tế triển khai.

2. Đề xuất kiến nghị:

Để có cơ sở triển khai thực hiện, Công ty đề nghị Hội đồng quản trị xem xét chấp thuận một số nội dung sau:

- Chấp thuận chủ trương lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Cộng Hòa tỷ lệ 1/2.000.

- Chấp thuận tiến độ thực hiện, hoàn thành công tác điều chỉnh cục bộ quy hoạch trong Quý IV năm 2026.

Hội đồng quản trị kính đề nghị Đại Hội đồng Cổ đông xem xét, chấp thuận để Công ty có cơ sở tiến hành các công việc tiếp theo./.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Các Cổ đông;
- Các Thành viên HĐQT, BKS Công ty;
- Ban Tổng giám đốc Công ty;
- Lưu: VT, VP.HĐQT.



**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Phạm Trung Thái

Số: 132/ TTr-HĐQT

Hải Phòng, ngày 06 tháng 05 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc cho áp dụng cơ chế giải quyết khó khăn trong công tác triển khai các gói thầu xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hoà; Phê duyệt phương án mua sắm, nâng cấp trang thiết bị, ứng dụng Khoa học Công nghệ để phục vụ Đề án số hóa trong quản lý, điều hành Công ty

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Căn cứ Nghị định 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về việc quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ công bố giá vật liệu xây dựng của liên Sở tại địa phương;

Căn cứ tình hình thực tế triển khai đầu tư xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hoà.

Hội đồng quản trị xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông xem xét Phê duyệt, có cơ chế tháo gỡ khó khăn như sau:

I. Những khó khăn trong việc triển khai các gói thầu xây dựng theo kế hoạch xây dựng cơ bản năm 2025 tại Khu công nghiệp Cộng Hoà, cụ thể như sau:

1. Các gói thầu chưa triển khai đầu tư xây dựng:

- Gói thầu san nền phần còn lại Lô B5 (4,5ha);
- Gói thầu san nền cây xanh CX2, DV-1.1, DV-1.2;
- Gói thầu xây dựng tuyến đường RD03(thực hiện dở dang);
- Gói thầu xây dựng tuyến đường RD03A;
- Gói thầu tuyến đường RD05 (giai đoạn 2);
- Gói thầu san lấp diện tích đất cây xanh còn lại của Khu công nghiệp;
- Gói thầu xây dựng tuyến đường RD06 (thực hiện dở dang);
- Gói thầu cải tạo nút giao QL18 theo quy hoạch điều chỉnh năm 2023.
- Gói thầu nâng công suất trạm xử lý nước thải 10.000 m³/ngày.đêm giai đoạn 1, Module 2.000 m³/ngày.đêm

2. Khó khăn vướng mắc:

Các gói thầu xây dựng từ năm 2025 đến nay gặp khó khăn do giá vật liệu xây dựng theo thông báo giá của Liên sở tài chính thấp hơn nhiều so với giá thị trường (cụ thể là giá vật liệu đất đồi san lấp mặt bằng, đắp nền đường) dẫn tới khó khăn

trong việc lập dự toán, xác định giá gói thầu và tổ chức lựa chọn nhà thầu thi công và ảnh hưởng đến tiến độ triển khai các hạng mục công trình.

II. Phê duyệt phương án Mua sắm, nâng cấp trang thiết bị, ứng dụng Khoa học Công nghệ để phục vụ Đề án số hóa trong quản lý, điều hành Công ty

Trong giai đoạn hiện nay, hệ thống quản lý, điều hành và lưu trữ dữ liệu của Công ty vẫn chủ yếu vận hành theo phương thức thủ công, dẫn đến độ trễ trong xử lý công việc và rủi ro sai sót cao. Bên cạnh đó, hệ thống máy móc, trang thiết bị sau thời gian dài sử dụng đã trở nên lạc hậu, thiếu tính đồng bộ.

Nhằm hiện thực hóa mục tiêu chiến lược về chuyển đổi số và nâng cao năng lực cạnh tranh, việc xây dựng các hệ thống điều hành thông minh kết hợp với nâng cấp hạ tầng công nghệ là yêu cầu cấp thiết. Giải pháp này không chỉ giúp đồng bộ hóa trang thiết bị, tối ưu hóa quy trình vận hành mà còn tạo tiền đề vững chắc để cải thiện năng suất, chất lượng dịch vụ và đưa Công ty phát triển bền vững trong kỷ nguyên số.

III. Đề xuất, kiến nghị:

Để tháo gỡ khó khăn trong công tác triển khai các gói thầu xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hoà, Hội đồng quản trị kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông cho phép áp dụng đơn giá vật liệu xây dựng phù hợp với mặt bằng giá thị trường tại thời điểm thực hiện gói thầu.

Phê duyệt phương án mua sắm, nâng cấp trang thiết bị, ứng dụng Khoa học Công nghệ để phục vụ Đề án số hóa trong quản lý, điều hành Công ty.

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

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Các Ông/ Bà Thành viên HĐQT;
- Ban kiểm soát Công ty;
- Lưu: VT; VP.HĐQT



Số: 119/TT- HĐQT

Hải Phòng, ngày 06 tháng 5 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc xin chủ trương quy hoạch mở rộng Khu công nghiệp Cộng Hòa (quy mô khoảng 50 ha)

Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

- Căn cứ Luật Xây dựng số: 50/2014/QH13; Luật số: 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

- Căn cứ Luật quy hoạch số: 21/2017/QH14; Luật số: 35/2018/QH14 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật quy hoạch; Luật số: 57/2024/QH15 ngày 29/11/2024 có hiệu lực từ ngày 15/01/2025 của Quốc hội: Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu;

- 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: Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN:01/2021/BXD.

- Căn cứ Các Quyết định của UBND tỉnh: Quyết định số: 3813/QĐ-UBND ngày 02/11/2007 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu công nghiệp Cộng Hòa, Chí Linh; Quyết định: 706/QĐ-UBND ngày 26/3/2015 về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu công nghiệp Cộng Hòa, thị xã Chí Linh; Quyết định số: 3769/QĐ-UBND ngày 16/12/2021 về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu công nghiệp Cộng Hòa, thành phố Chí Linh; Căn cứ Quyết định số: 2456/QĐ-UBND ngày 01/11/2023 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 yêu cầu hạ tầng phục vụ công tác thu hút đầu tư, nhu cầu thực tế và định hướng phát triển của Công ty trong tương lai.

Hội đồng Quản trị Công ty trình Đại hội đồng Cổ đông về việc xin chấp thuận chủ trương thực hiện quy hoạch mở rộng Khu công nghiệp Cộng Hòa (diện tích khoảng 50 ha), cụ thể như sau:

1. Sự cần thiết mở rộng Khu công nghiệp Cộng Hòa:



- Khu công nghiệp Cộng Hòa sau thời gian đầu tư, khai thác đã đạt tỷ lệ lấp đầy cao (118,325 ha, tương đương 81,3%), giữ vai trò là khu công nghiệp trọng điểm trong khu vực. Tuy nhiên, quỹ đất còn lại khoảng 27,215 ha, phân tán, manh mún, khó đáp ứng nhu cầu của các dự án mới, đặc biệt là dự án quy mô lớn, yêu cầu hạ tầng đồng bộ.

- Trong bối cảnh dịch chuyển chuỗi cung ứng toàn cầu, Việt Nam tiếp tục thu hút mạnh các nhà đầu tư trong lĩnh vực sản xuất, công nghiệp hỗ trợ, công nghệ cao; kéo theo nhu cầu thuê đất khu công nghiệp tăng nhanh, với yêu cầu cao về quy mô, hạ tầng kỹ thuật và khả năng sẵn sàng tiếp nhận dự án.

- Thực tế, KCN Cộng Hòa đã tiếp nhận nhiều đề xuất đầu tư nhưng chưa thể đáp ứng do hạn chế quỹ đất, làm giảm cơ hội thu hút nhà đầu tư và ảnh hưởng đến năng lực cạnh tranh của khu công nghiệp.

- Việc mở rộng Khu công nghiệp là cần thiết nhằm tận dụng hạ tầng hiện hữu, tăng hiệu quả sử dụng đất, tạo liên kết đồng bộ giữa các khu chức năng và nâng cao sức hấp dẫn đầu tư; đồng thời phù hợp với định hướng phát triển công nghiệp của địa phương và chiến lược dài hạn của Công ty.

Với các cơ sở nêu trên, Công ty nhận thấy việc quy hoạch mở rộng KCN Cộng Hòa với quy mô khoảng 50 ha là cần thiết và có ý nghĩa chiến lược đối với định hướng phát triển của Công ty trong thời gian tới.

2. Nội dung đề xuất quy hoạch mở rộng Khu công nghiệp Cộng Hòa:

a. Quy mô, phạm vi nghiên cứu:

- Quy mô diện tích dự kiến khoảng 50 ha;
- Vị trí: Khu vực liền kề khu công nghiệp Cộng Hòa hiện hữu (ranh giới cụ thể sẽ được xác định trong quá trình khảo sát và lập quy hoạch);
- Tính chất: Khu công nghiệp đa ngành, ưu tiên thu hút các ngành công nghiệp sạch, công nghệ cao, thân thiện môi trường.

b. Định hướng quy hoạch:

- Kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của KCN hiện hữu;
- Bố trí hợp lý các khu chức năng: đất sản xuất công nghiệp, kho tàng, dịch vụ, cây xanh và hạ tầng kỹ thuật;
- Tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường, phòng cháy chữa cháy và an toàn lao động;
- Tích hợp với các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối sẵn có để nâng cao hiệu quả đầu tư.

- Đảm bảo tính khả thi, hiệu quả và phù hợp với định hướng phát triển lâu dài.

c. Hiệu quả dự kiến:

- Tăng quỹ đất công nghiệp sẵn sàng cho thuê;
- Nâng cao khả năng thu hút các dự án đầu tư có quy mô và chất lượng;
- Gia tăng hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Góp phần tạo việc làm, tăng thu ngân sách và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội địa phương.

3. Đề xuất kiến nghị:

Để có cơ sở triển khai thực hiện, Công ty đề nghị Hội đồng quản trị xem xét chấp thuận một số nội dung sau:

- Chấp thuận cho phép Công ty chủ động làm việc với cơ quan ban ngành liên quan để xin chấp thuận chủ trương đầu tư mở rộng Khu công nghiệp Cộng Hòa quy mô khoảng 50ha.

- Chấp thuận chủ trương nghiên cứu, lập quy hoạch mở rộng khu công nghiệp Cộng Hòa với quy mô khoảng 50 ha làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo.

Hội đồng quản trị Công ty kính đề nghị Đại hội đồng Cổ đông xem xét, chấp thuận để Công ty có cơ sở tiến hành các công việc tiếp theo./.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Các Cổ đông;
- Các Thành viên HĐQT, BKS Công ty;
- Ban Tổng giám đốc Công ty;
- Lưu: VT, VP.HĐQT.



Phạm Trung Thái



Số: 125/TTr-HDQT

Hải Phòng, ngày 06 tháng 5 năm 2026

TỜ TRÌNH

**V/v: Xin chấp thuận làm Chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh
kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1
tại xã Cầu Khởi, tỉnh Tây Ninh**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026
Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Căn cứ luật đầu tư số 143/2025/QH15 ngày 11/12/2025;

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 Quyết định số 1736/QĐ-TTg ngày 29/12/2023 của Thủ tướng
chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến
năm 2050;

Căn cứ Quyết định số: 2968/QĐ-UBND ngày 26/02/2026 của UBND tỉnh
Tây Ninh về việc: Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-
2030, tầm nhìn đến 2050;

Căn cứ Điều lệ hoạt động 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 xem xét, chấp thuận
cho Công ty thực hiện các thủ tục làm chủ đầu tư Dự án Khu công nghiệp Cầu
Khởi giai đoạn 1, cụ thể như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT PHẢI ĐẦU TƯ VÀ MỤC TIÊU ĐẦU TƯ

1. Sự cần thiết phải đầu tư

Hiện nay, Công ty chỉ đang sở hữu và khai thác KCN Cộng Hòa tại Hải
Phòng với tỷ lệ lấp đầy đạt 81,3%, dẫn đến quỹ đất kinh doanh không còn nhiều,
hạn chế khả năng tăng trưởng doanh thu và duy trì nguồn thu ổn định trong
trung và dài hạn.

Nhằm mở rộng thị trường và đảm bảo đà phát triển bền vững, Công ty đã
và đang nghiên cứu các dự án mới. Qua khảo sát thị trường miền Nam, Tây

Ninh nổi lên là khu vực phù hợp nhờ các ưu thế: quỹ đất dồi dào, chi phí đầu tư cạnh tranh, vị trí liên kết vùng thuận lợi, nguồn lao động sẵn có và dư địa phát triển thị trường còn lớn.

So với các trung tâm công nghiệp lớn như thành phố Hồ Chí Minh, Bình Dương hay Đồng Nai, nơi thị trường đã dần bão hòa và quỹ đất hạn chế, Tây Ninh mang lại cơ hội mở rộng kinh doanh với hiệu quả cao và rủi ro thấp hơn, đồng thời giúp Công ty tiếp cận phân khúc khách hàng mới và đa dạng hóa nguồn thu.

Đặc biệt, khu vực xã Cầu Khởi có nhiều điều kiện thuận lợi để phát triển khu công nghiệp: Quỹ đất dồi dào, phù hợp phát triển quy mô lớn và có khả năng kết nối với các trục giao thông chính, các khu vực công nghiệp và đô thị trong tỉnh. Khu vực có điều kiện liên kết với hệ thống giao thông liên vùng thông qua các tuyến đường tỉnh và các trục kết nối, tạo điều kiện tiếp cận các tuyến giao thông trọng điểm và kết nối đến các cửa khẩu quốc tế như Mộc Bài và Xa Mát, góp phần hỗ trợ hoạt động giao thương và logistics.

Khu vực dự án hiện đang trồng cao su, có địa hình tương đối cao và bằng phẳng, thuận lợi cho việc triển khai xây dựng khu công nghiệp. Điều này giúp giảm khối lượng san lấp mặt bằng, tiết kiệm chi phí đầu tư hạ tầng và rút ngắn thời gian triển khai dự án. Đồng thời, nguồn lao động tại chỗ và từ các địa phương lân cận có khả năng đáp ứng nhu cầu phát triển công nghiệp trong tương lai.

Trên cơ sở đó, dự án khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 là phù hợp để triển khai, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh.

2. Mục tiêu đầu tư

Mục tiêu của dự án là tăng cường quỹ đất công nghiệp sạch, nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển hiện tại và tạo nền tảng mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong tương lai. Dự án cũng giúp đa dạng hóa thị trường, tiếp cận thêm các phân khúc khách hàng mới và gia tăng nguồn thu ổn định cho Công ty. Đồng thời, việc triển khai Khu công nghiệp mới sẽ đảm bảo khả năng phát triển bền vững, duy trì đà tăng trưởng trung và dài hạn. Qua đó, dự án góp phần tăng cường năng lực cạnh tranh và nâng cao giá trị tổng thể của Công ty.

II. THÔNG TIN DỰ ÁN

1. Tên dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu

công nghiệp Cầu Khởi (Giai đoạn 1).

2. Địa điểm: Xã Cầu Khởi, tỉnh Tây Ninh

3. Tình hình pháp lý dự án

Ngày 01/12/2025, Sở Công Thương tỉnh Tây Ninh có Báo cáo số 3425/BC-SCT về việc đề xuất điều chỉnh Phương án phát triển cụm công nghiệp thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050 trên địa bàn tỉnh Tây Ninh, trong đó bổ sung Dự án Cụm công nghiệp Cầu Khởi 1 và Cụm công nghiệp Cầu Khởi 2 tại xã Cầu Khởi vào danh mục các cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh.

Ngày 06/12/2026, Công ty VRG đã có văn bản số 309/VRG-HĐQT gửi UBND xã Cầu Khởi về việc Đề nghị phối hợp triển khai lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Cầu Khởi 1, Cụm công nghiệp Cầu Khởi 2 và được UBND xã Cầu Khởi thống nhất chủ trương phối hợp với Công ty trong quá trình triển khai lập quy hoạch chung trên địa bàn xã tại Văn bản số 564/UBND ngày 15/12/2026.

Ngày 26/02/2026, UBND tỉnh Tây Ninh đã Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 tại Quyết định số 2968/QĐ-UBND, trong đó Cụm công nghiệp Cầu Khởi 1,2 theo báo cáo số 3425/BC-SCT ngày 01/12/2025 được thay thế bởi Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 (500ha) và được đưa vào danh mục Khu công nghiệp được thành lập mới trong Phương án phát triển Khu công nghiệp tỉnh Tây Ninh.

Ngày 18/3/2026, Công ty VRG đã cam kết tài trợ kinh phí cho công tác Lập nhiệm vụ Quy hoạch và Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Cầu Khởi, xã Cầu Khởi tỉnh Tây Ninh (quy mô 500ha) tại văn bản số 68/VRG-HĐQT.

Ngày 31/3/2026, BQL Khu kinh tế tỉnh Tây Ninh đã có tờ trình về việc cho chủ trương thực hiện công tác lập các đồ án Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Phước Tân Hưng (Tầm Vu 2), Vàm Cỏ, Thủ Thừa 1, Cầu Khởi giai đoạn 1 và tiếp nhận kinh phí tài trợ lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 của các Khu công nghiệp.

4. Đánh giá sự phù hợp

4.1. Sự phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh

Dự án Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 đã được tỉnh Tây Ninh cập nhật vào quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 theo Văn

bản số 2968/QĐ-UBND ngày 26/02/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh.

Qua đó, Dự án Khu công nghiệp Cầu Khởi bảo đảm phù hợp định hướng phát triển quy hoạch tỉnh, đảm bảo phù hợp với định hướng phát triển của tỉnh.

4.2. Sự phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội

Theo Quyết định số 1736/QĐ-TTg ngày 29/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ và Quyết định số 2968/QĐ-UBND ngày 26/02/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh về điều chỉnh Quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050, tỉnh Tây Ninh định hướng phát triển trở thành trung tâm kinh tế năng động, xanh, bền vững; là đầu mối kết nối chiến lược giữa vùng Đông Nam Bộ, Đồng bằng sông Cửu Long và giao thương với Campuchia.

Theo đó, tỉnh định hướng phát triển các khu công nghiệp theo các hành lang kinh tế và trực động lực gắn với hệ thống hạ tầng giao thông trọng điểm; quy hoạch khoảng 136 khu công nghiệp với tổng diện tích khoảng 46.556 ha, trong đó đến năm 2030 có 101 khu và định hướng đến năm 2050 phát triển thêm 35 khu công nghiệp. Đồng thời, Tây Ninh giữ vai trò cửa ngõ quan trọng trong hành lang kinh tế đô thị - công nghiệp của vùng Đông Nam Bộ, tăng cường liên kết với TP.HCM và các địa phương lân cận.

Trên cơ sở đó, việc đầu tư Dự án Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 là phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội và quy hoạch phát triển công nghiệp của tỉnh Tây Ninh.

4.3. Về khả năng thu hút vốn đầu tư và cung cấp lao động

4.3.1 Về khả năng thu hút vốn đầu tư:

Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 có vị trí giao thông thuận lợi khi tiếp giáp tuyến ĐT784 – một trong những trục giao thông quan trọng của tỉnh Tây Ninh, kết nối trung tâm hành chính với các khu vực kinh tế lân cận. Từ đây có thể liên kết thuận tiện với các tuyến ĐT781, ĐT787B và hệ thống đường liên vùng, hình thành mạng lưới giao thông phục vụ phát triển công nghiệp.

Vị trí dự án cho phép kết nối nhanh với các khu công nghiệp trong tỉnh và các địa phương thuộc vùng kinh tế trọng điểm phía Nam như TP.HCM, Đồng Nai; đồng thời tiếp cận thuận lợi các cửa khẩu quốc tế Mộc Bài, Xa Mát và hệ thống cảng biển như Cát Lái, tạo điều kiện cho hoạt động logistics và xuất nhập khẩu.

Bên cạnh đó, khu vực có quỹ đất rộng, địa hình tương đối bằng phẳng,

thuận lợi cho phát triển khu công nghiệp quy mô lớn gắn với hạ tầng kỹ thuật đồng bộ; đồng thời có sẵn các khu dân cư và dịch vụ hỗ trợ nhu cầu sinh hoạt của người lao động.

Với những lợi thế về vị trí và khả năng kết nối, việc đầu tư Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 là phù hợp với định hướng phát triển công nghiệp của tỉnh, góp phần thu hút đầu tư và tạo nguồn thu ngân sách ổn định, lâu dài cho địa phương.

4.3.2 Về khả năng cung cấp nguồn lao động:

Tỉnh Tây Ninh hiện có khoảng 3,2 triệu dân, trong đó có 2,1 triệu dân nằm trong độ tuổi lao động. Riêng xã Cầu Khởi có khoảng 25.400 người trong độ tuổi lao động và tỷ lệ lao động đã qua đào tạo chiếm 60%. Bên cạnh đó các địa phương lân cận như: Đồng Tháp, Đồng Nai, thành phố Hồ chí minh là các địa phương góp phần cung cấp nguồn Nhân lực cho Khu 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 Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 sẽ thu hút và sử dụng khoảng 40.000 lao động khi hoàn thiện và đi vào vận hành của các nhà máy trong khu công nghiệp.

5. Quy mô dự án:

Dự án Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 quy mô 500 ha trong đó cơ cấu sử dụng đất:

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
			Ha	%
	Ranh giới quy hoạch		500,00	100,0
1	Đất nhà máy, kho tàng	NM,KT	340,00	68,0%
2	Đất khu điều hành dịch vụ	ĐHDV	15,00	3,0%
3	Đất giao thông, bãi xe	GTBX	65,00	13,0%
4	Đất cây xanh - hành lang	CX	54,50	10,9%
5	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	HTKT	5,50	1,1%
6	Mặt nước	MN	20,00	4,0%

+ Đất nhà máy, kho tàng: Với tổng diện tích là 340,00 ha, chiếm 68% tổng diện tích đất của CCN. Các lô đất xây dựng nhà máy có diện tích từ 1 ha cho đến chục ha tùy theo quy mô tính chất của các nhà máy, kho bãi, doanh



nghiệp. Mật độ xây dựng trong khu này tối đa 70%.

+ Đất khu điều hành dịch vụ: Có diện tích 15,00 ha, chiếm khoảng 3% 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...; Mật độ xây dựng trong khu này tối đa 70%;

+ Đất giao thông, bãi xe: Có tổng diện tích 65,00 ha, chiếm tỷ lệ 13% 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.

+ Đất cây xanh – hành lang: Có tổng diện tích 54,40 ha, chiếm 10,9% tổng diện tích đất KCN, trong đó bao gồm: cây xanh; dải cây xanh cách ly KCN...

+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: Có tổng diện tích 5,5 ha, chiếm 1,1% tổng diện tích đất KCN. Trong đó được xây dựng trạm cấp nước, trạm biến áp, khu vực trạm xử lý nước thải...

+ Đất mặt nước: Có tổng diện tích 20,00 ha, chiếm 4,0% tổng diện tích đất KCN.

6. Tổng vốn đầu tư dự án: Tổng mức đầu tư dự kiến **7.188.785.599.304 đồng** (Bằng chữ: Bảy nghìn, một trăm tám mươi tám tỷ, bảy trăm tám mươi lăm triệu, năm trăm chín mươi chín nghìn, ba trăm linh tư đồng).

Trong đó:

- Vốn đầu tư hạ tầng và GPMB do Công ty đầu tư xây dựng là: 6.494.068.359.539 đồng, gồm:

+ Tổng mức đầu tư: 4.924.968.359.539 đồng;

+ Chi phí thuê đất không tính vào tổng mức đầu tư: 1.569.100.000.000 đồng;

- Vốn đầu tư hệ thống cấp điện (ngành điện thực hiện): 464.459.459.920 đồng;

- Vốn đầu tư hệ thống thông tin liên lạc (ngành bưu chính viễn thông thực hiện): 230.257.779.845 đồng.

7. Hiệu quả kinh tế

Hiệu quả tài chính của dự án được tính toán trên cơ sở các giả định về quy mô đầu tư, phương án kinh doanh và tiến độ triển khai, với các chỉ tiêu chủ yếu như sau:

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
I	Quy mô dự án		
1	Đất dự án	ha	500
2	Quy mô lao động	người	40.000
II	Chi phí đầu tư		
1	Tổng vốn đầu tư Chủ đầu tư	đồng	6.494.068.359.539
2	Nguồn vốn	đồng	
-	Vốn chủ sở hữu (15,40%)	đồng	1.000.000.000.000
-	Vốn huy động từ khách hàng (54,96%)	đồng	3.568.970.482.898
-	Vốn vay từ các tổ chức tín dụng (29,64%)	đồng	1.925.097.876.641
III	Thời gian thực hiện dự án		
1	Thời gian đầu tư xây dựng HTKT	tháng, năm	6 năm 3 tháng
2	Thời gian hoạt động của dự án	tháng, năm	50 năm
IV	Hiệu quả dự án		
1	Tổng doanh thu (Chưa bao gồm VAT)		18.350.699.455.270
2	Tổng chi phí (Chưa bao gồm VAT)		11.026.709.134.742
3	Lợi nhuận doanh nghiệp		
-	Lợi nhuận trước thuế	đồng	7.323.990.320.528
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp	đồng	1.554.478.083.588
-	Lợi nhuận sau thuế	đồng	5.769.512.236.939
4	Các chỉ tiêu hiệu quả của dự án		
1	Hiện giá thu hồi thuần: NPV	đồng	1.650.589.825.180
2	Suất thu hồi nội bộ: IRR	%	28,95
3	Thời gian hoàn vốn: T	năm	6,09

Kết quả tính toán cho thấy dự án có hiệu quả tài chính tốt, khả năng sinh lời cao và thời gian hoàn vốn tốt do thời gian thu hồi vốn sớm hơn thời gian thi công do dự án dự kiến phân kỳ đầu tư nên nhu cầu sử dụng vốn kỳ đầu tư thứ 2 được sử dụng chủ yếu từ nguồn vốn huy động của khách hàng, từ đó nâng cao hiệu quả kinh tế của dự án.

8. Dự kiến chi phí năm 2026

Dự kiến chi phí thực hiện dự án trong năm 2026 là 105.361.017.212 đồng, được bố trí từ nguồn vốn đầu tư phát triển của Công ty, nhằm triển khai các hoạt động bao gồm: Thực hiện tài trợ Quy hoạch, lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi.

IV. Kiến nghị, đề xuất.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, chấp thuận những nội dung sau:

1. Chấp thuận thực hiện các thủ tục để Công ty làm chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 (quy mô 500ha), xã Cầu Khởi, tỉnh Tây Ninh;

2. Thông qua việc Ủy quyền cho Hội đồng quản trị phê duyệt các quyết định liên quan đến nghiên cứu và triển khai dự án khi có số liệu chính thức do đơn vị tư vấn độc lập có chuyên môn lập.

3. Thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng quản trị và Ban lãnh đạo công ty chủ động tìm kiếm, làm việc, đàm phán và ký kết hợp đồng với các tổ chức tín dụng trong và ngoài nước nhằm huy động vốn để thực hiện dự án; đồng thời cho phép Công ty sử dụng tài sản để thế chấp hoặc áp dụng các biện pháp đảm bảo theo yêu cầu của các hợp đồng tín dụng;

4. Thông qua nội dung trong quá trình nghiên cứu, triển khai thực hiện dự án, đối với công việc thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng cổ đông, Công ty có thể xin ý kiến cổ đông bằng văn bản khi cần thiết.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét, chấp thuận.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Các Ông/ Bà Thành viên HĐQT;
- Ban kiểm soát Công ty;
- Lưu: VT; VP.HĐQT.

**PM. 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 LÀM CHỦ ĐẦU TƯ**

**DỰ ÁN: ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH KẾT CẤU HẠ TẦNG
KHU CÔNG NGHIỆP CÀU KHỜI GIAI ĐOẠN 1 (500 HA)**

ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: XÃ CÀU KHỜI, TỈNH TÂY NINH

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

Hải Phòng, năm 2026

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 418, trong đó 298 dự án nằm ngoài khu kinh tế, và 106 dự án thuộc khu kinh tế và 14 dự án nằm trong khu kinh tế cửa khẩu.

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 từ 120-207 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 Tây Ninh 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 Đông Nam Bộ; kết nối chặt chẽ với TP Hồ Chí Minh và các tỉnh lân cận; 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%, Mục tiêu chung Đến năm 2030 toàn tỉnh có ít nhất 80% tổng số trường ở các cấp học đạt chuẩn quốc gia. Hoàn thành phổ cập giáo dục mẫu giáo cho trẻ 3 - 4 tuổi.

Tầm nhìn đến năm 2050, Tỉnh tây Ninh là tỉnh công nghiệp - dịch vụ xanh, hiện đại, là một trong những trung tâm phát triển công nghiệp và logistics hàng đầu

của vùng Đông Nam Bộ, trở thành một trong những cực tăng trưởng kinh tế quan trọng 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.

Tỉnh Tây Ninh định hướng phát triển Hai hành lang kinh tế gồm: **Hành lang kinh tế phía Đông (Hành lang công nghiệp - đô thị - dịch vụ)**: Chạy dọc theo tuyến đường cao tốc TP.HCM - Mộc Bài và Quốc lộ 22; Tập trung phát triển các khu công nghiệp công nghệ cao, đô thị thông minh và các dịch vụ logistics hiện đại. Đây là cửa ngõ kết nối chính với vùng kinh tế trọng điểm phía Nam và quốc tế qua cửa khẩu Mộc Bài; **Hành lang kinh tế phía Tây (Hành lang sinh thái - nông nghiệp - du lịch)**: Gắn liền với sông Vàm Cỏ Đông và các khu vực phía Tây của tỉnh, Ưu tiên phát triển nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng và bảo tồn đa dạng sinh học. Hành lang này hướng tới việc tạo ra giá trị bền vững và xanh cho toàn tỉnh.

Phát triển Ba vùng kinh tế - xã hội: **Vùng 1 (Vùng kinh tế động lực Phía Bắc)** bao gồm các huyện biên giới của Tây Ninh cũ như Tân Châu, Tân Biên và một phần Châu Thành, trọng tâm phát triển kinh tế biên mậu thông qua các cửa khẩu quốc tế (Xamat, Mộc Bài), Nông nghiệp công nghệ cao và bảo tồn đa dạng sinh học (Khu bảo tồn thiên nhiên Lo Gò - Xa Mát); **Vùng 2 (Vùng kinh tế trung tâm)** bao gồm Thành phố Tây Ninh hiện nay, thị xã Hòa Thành và khu vực phụ cận, định hướng phát triển Trở thành trung tâm chính trị, văn hóa và dịch vụ du lịch trọng điểm của tỉnh, Phát triển mạnh du lịch tâm linh, sinh thái với điểm nhấn là Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen; **Vùng 3 (Vùng kinh tế động lực Phía Nam)** bao gồm Bao gồm các huyện phía Nam của Tây Ninh cũ (Trảng Bàng, Gò Dầu) và toàn bộ địa giới tỉnh Long An cũ (Bến Lức, Cần Giuộc, Đức Hòa, Tân An), trọng tâm phát Công nghiệp - Đô thị: Đây là vùng lõi công nghiệp lớn nhất tỉnh với các khu công nghiệp trọng điểm như Phước Đông và các khu công nghiệp tại Long An, **Logistics**: Tận dụng hệ thống cảng biển và hạ tầng giao thông kết nối trực tiếp với TP.HCM và vùng Đồng bằng sông Cửu Long, Trung tâm hành chính: Sau sáp nhập, trung tâm chính trị - hành chính mới của tỉnh Tây Ninh được đặt tại phường Long An (thuộc thành phố Tân An, tỉnh Long An cũ).

Về phương án phát triển mạng lưới giao thông vận tải và logistics: Hướng tới mục tiêu trở thành trung tâm kết nối xuyên biên giới và cửa ngõ logistics quan trọng của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, 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, vành đai 3 và vành đai 4 thành phố Hồ Chí Minh.

Cải tạo, nâng cấp và xây mới 140 tuyến đường tỉnh; ưu tiên nâng cấp, xây dựng các tuyến: Cao tốc TP.HCM – Mộc Bài, Cao tốc Gò Dầu – Xa Mát; Vành Đai 4 TP.HCM, Đường tỉnh ĐT.825B (Trục động lực Đức Hoà); Đường tỉnh ĐT781; Đường tỉnh ĐT784 (Đây là tuyến đường chiến lược, đoạn đi qua xã Cầu Khởi, giúp kết nối trực tiếp khu vực này với hệ thống hạ tầng phía Đông Nam của tỉnh).

Sau khi sáp nhập và tích hợp quy hoạch, tỉnh Tây Ninh (mới) sở hữu quỹ đất công nghiệp khổng lồ, trở thành một trong những "thủ phủ công nghiệp" lớn nhất cả nước. Hiện nay, tổng diện tích được quy hoạch để phát triển công nghiệp trên địa bàn tỉnh là 22.500ha với 59 Khu công nghiệp (KCN) và 82 Cụm công nghiệp (CCN) được phê duyệt.

Xã Cầu Khởi có vị trí địa lý thuận lợi cho phát triển kinh tế, đóng vai trò mắt xích trung chuyển tới các cửa khẩu quan trọng của tỉnh như Mộc Bài, Xa Mát, Chàng Riệp và Kà Tum – là những điểm giao thương lớn với Campuchia, tạo điều kiện phát triển kinh tế cửa khẩu và thương mại biên giới. Ngoài ra, Tây Ninh nằm gần TP.HCM và hệ thống cảng lớn như Cảng Cát Lái, Cảng Hiệp Phước, giúp thuận lợi trong xuất nhập khẩu hàng hóa. Với lợi thế đó, xã Cầu Khởi có nhiều điều kiện để thu hút đầu tư phát triển công nghiệp, đặc biệt là công nghiệp chế biến và logistics. Đồng thời, địa phương cũng thuận lợi phát triển nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao. Bên cạnh đó, việc kết nối thuận lợi với các cửa khẩu quốc tế giúp thúc đẩy kinh tế cửa khẩu, thương mại – dịch vụ và giao lưu hàng hóa. Ngoài ra, khu vực còn có tiềm năng phát triển du lịch sinh thái và du lịch trải nghiệm gắn với cảnh quan tự nhiên và văn hóa địa phương.

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 Đông Nam, cửa ngõ trên tuyến hành lang kinh tế đô thị - công nghiệp của Vùng phía Nam. 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.

Chiến lược Phát triển Công nghiệp Việt Nam 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 Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 (500 ha) đã được UBND tỉnh Tây Ninh đưa vào quy hoạch điều chỉnh theo Quyết định số 2968/QĐ-UBND ngày 26/02/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh.

Theo đó, phương án phát triển KCN trên địa bàn Xã Cầu Khởi cùng thời kỳ gồm 08 KCN được quy hoạch mới đang kêu gọi, thu hút nhà đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật bao gồm: KCN Thạnh Đức 1; KCN Thạnh Đức 2; KCN Thạnh Đức 3; KCN Thạnh Đức 4; KCN Thạnh Đức 5; KCN Thạnh Đức 6; KCN Cầu khởi giai đoạn 1 (500 ha); KCN Cầu khởi giai đoạn 2 (400 ha).

III. ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP CẦU KHỞI GIAI ĐOẠN 1 – 500ha

1. Tên dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1.

2. Địa điểm thực hiện dự án: Ấp Khởi Hà, Khởi Trung, xã Cầu Khởi, tỉnh Tây Ninh.

3. Quy mô dự kiến: 500 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 Cầu Khởi giai đoạn 1 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 xây dựng, quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh

Theo Quyết định số: 1736/QĐ-TTg ngày 29/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch tỉnh Tây Ninh 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.

Theo quyết định số 2968/QĐ-UBND tỉnh Tây Ninh ngày 26/02/2026 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 thì Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 có trong danh mục các dự án được phê duyệt.

5.2. Sự phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội

Tỉnh Tây Ninh 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.

Tỉnh Tây Ninh phát triển ngành công nghiệp theo hướng hiện đại, khả năng thích ứng công nghệ cao, xanh, tuần hoàn và thông minh, đột phá về năng suất và giá trị gia tăng, nâng cao vị thế của tỉnh trong mạng lưới sản xuất và chuỗi giá trị của quốc gia, quốc tế. Ưu tiên phát triển công nghiệp chế biến, chế tạo, năng lượng tái tạo, sạch; tập trung phát triển các sản phẩm công nghiệp có tiềm năng, lợi thế. Phát triển tiểu thủ công nghiệp gắn với khai thác giá trị văn hóa, ứng dụng công nghệ hiện đại và xây dựng thương hiệu.

Hình thành mạng lưới sản xuất và chuỗi cung ứng công nghiệp đồng bộ, gắn với các trục giao thông đối ngoại và liên kết vùng. Khu vực Đông Bắc và Đông Nam giữ vai trò động lực, tập trung phát triển công nghiệp chế biến, chế tạo, công nghiệp hỗ trợ hiện đại, công nghiệp công nghệ cao; khu vực phía Tây phát triển công nghiệp chế biến nông sản, công nghiệp phục vụ nông nghiệp, tiểu thủ công nghiệp.

Đồng thời, tỉnh Tây Ninh phấn đấu đến năm 2030, tầm nhìn 2050 toàn tỉnh có 133 Khu công nghiệp với tổng diện tích là 46.495ha; quy hoạch mới 27 Cụm công nghiệp với tổng diện tích là 1.694ha, tổng số các Cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh là 102 cụm với tổng diện tích là 6.224ha./..

Sau khi Khu công nghiệp đi vào hoạt động sẽ tạo ra hiệu quả xã hội sau:

- Phát triển Khu công nghiệp sẽ tạo ra bước đột phá trong thu hút đầu tư để phát triển công tại địa phương, khai thác tiềm năng và lợi thế của từng vùng, góp phần quan trọng vào việc thực hiện thành công các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và của tỉnh;

- Tạo ra giá trị kinh tế lớn từ việc phát triển công nghiệp, góp phần quan trọng trong việc chuyển dịch cơ cấu kinh tế, cơ cấu lao động từ nông nghiệp qua công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp;

- Các dự án sản xuất kinh doanh ngoài việc góp phần vào phát triển kinh tế xã hội còn nộp ngân sách với các khoản thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, tiền thuê đất, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế suất và các nghĩa vụ tài chính khác;

- Giải quyết việc làm cho một bộ phận không nhỏ người dân trong địa bàn xã

- Các cơ sở sản xuất, các doanh nghiệp có điều kiện thuận lợi phát triển sản xuất, nâng cao.

5.5. Về khả năng thu hút vốn đầu tư và cung cấp lao động

Khả năng thu hút đầu tư: Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 có vị trí giao thông hết sức thuận lợi, nằm tiếp giáp với tuyến đường tỉnh 784 (ĐT784) có nhiều lợi thế nổi bật về vị trí và khả năng kết nối giao thông trong khu vực. Đây là một trong những trục giao thông quan trọng của tỉnh Tây Ninh, kết nối trung tâm hành chính của tỉnh với các xã và vùng kinh tế lân cận. Tuyến đường này tạo điều kiện thuận lợi cho việc vận chuyển nguyên vật liệu, hàng hóa và di chuyển của lực lượng lao động giữa các khu vực trong tỉnh. Từ ĐT784 có thể dễ dàng kết nối với nhiều tuyến giao thông quan trọng khác như ĐT781, ĐT787B và các tuyến đường liên xã, hình thành mạng lưới giao thông liên hoàn phục vụ phát triển công nghiệp; Vị trí giáp ĐT784 giúp khu công nghiệp thuận lợi trong việc kết nối với các khu công nghiệp lớn trong tỉnh Tây Ninh. Đồng thời, tuyến đường này còn tạo điều kiện kết nối nhanh với các tỉnh thuộc vùng kinh tế trọng điểm phía Nam như Đồng Nai và Thành phố Hồ Chí Minh thông qua các trục giao thông liên vùng; cách thành phố Hồ Chí Minh khoảng 80km, cách cửa khẩu Quốc tế Mộc Bài khoảng 60km; cách cửa khẩu Quốc tế Xa Mát khoảng 70km và chỉ cách cảng Cát Lai khoảng 100km. Nhờ đó, có thể dễ dàng tiếp cận thị trường tiêu thụ lớn, các trung tâm logistics và hệ thống cảng biển phục vụ hoạt động xuất nhập khẩu; Bên cạnh đó, khu vực dọc tuyến ĐT784 có quỹ đất rộng, địa hình tương đối bằng phẳng, thuận lợi cho việc quy hoạch phát triển các khu công nghiệp quy mô lớn gắn với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ. Sự hiện diện của các khu dân cư, dịch vụ và hạ tầng xã hội xung quanh cũng góp phần đáp ứng nhu cầu sinh hoạt của người lao động và chuyên gia. Với những lợi thế về vị trí địa lý và khả năng kết nối giao thông, việc đầu tư khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 là phù hợp với định hướng phát triển công nghiệp và thu hút đầu tư của tỉnh Tây Ninh trong giai đoạn tới. 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 Cầu Khởi giai đoạn 1 sẽ thu hút và sử dụng khoảng 40.000 lao động khi hoàn thiện và đi vào vận hành của các nhà máy trong Khu công nghiệp.

Hơn nữa, tỉnh Tây Ninh hiện có khoảng 3,2 triệu dân, trong đó có 2,1 triệu dân nằm trong độ tuổi lao động. Riêng xã Cầu Khởi có khoảng 15.200 người trong độ tuổi lao động và tỷ lệ lao động đã qua đào tạo chiếm 60%. Bên cạnh đó các địa phương lân cận góp phần cung cấp nguồn Nhân lực cho Khu công nghiệp.

6. Quy mô dự án

6.1. Đánh giá hiện trạng khu vực dự án:

Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 thuộc địa phận Ấp Khởi hà, Khởi Trung, xã Cầu Khởi, tỉnh tây Ninh, cụ thể:

- + Phía Bắc giáp: Đất cao su quy hoạch Khu hành chính xã Cầu Khởi
- + Phía Nam giáp: Đường đan bê tông ngăn cách với khu dân cư hiện hữu.
- + Phía Đông giáp: Đất cao su quy hoạch KCN Cầu Khởi giai đoạn 2.
- + Phía Tây giáp: Đất khu dân cư hiện hữu.

Hiện trạng đất khu vực đầu tư Khu công nghiệp chủ yếu là đất trồng cây cao su; 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: 500 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		500,00	100,0
1	Đất nhà máy, kho tàng	NM,KT	340,00	68,0%
2	Đất khu điều hành dịch vụ	ĐHDV	15,00	3,0%
3	Đất giao thông, bãi xe	GTBX	65,00	13,0%
4	Đất cây xanh - hành lang	CX	54,50	10,9%
5	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	HTKT	5,50	1,1%
6	Mặt nước	MN	20,00	4,0%

a. Cơ cấu sử dụng đất của Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 như sau:

+ Đất nhà máy, kho tàng: Với tổng diện tích là 340,00 ha, chiếm 68% tổng diện tích đất của CCN. Các lô đất xây dựng nhà máy có diện tích từ 1 ha cho đến chục ha tùy theo quy mô tính chất của các nhà máy, kho bãi, doanh nghiệp. Mật độ xây dựng trong khu này tối đa 70%.

+ Đất khu điều hành dịch vụ: Có diện tích 15,00 ha, chiếm khoảng 3% 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...; Mật độ xây dựng trong khu này tối đa 70%;

+ Đất giao thông, bãi xe: Có tổng diện tích 65,00 ha, chiếm tỷ lệ 13% 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.

+ Đất cây xanh – hành lang: Có tổng diện tích 54,40 ha, chiếm 10,9% tổng diện tích đất KCN, trong đó bao gồm: cây xanh; dải cây xanh cách ly KCN...

+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: Có tổng diện tích 5,5 ha, chiếm 1,1% tổng diện tích đất KCN. Trong đó được xây dựng trạm cấp nước, trạm biến áp, khu vực trạm xử lý nước thải...

+ Đất mặt nước: Có tổng diện tích 20,00 ha, chiếm 4,0% tổng diện tích đất 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:

+ Mật độ xây dựng chung cho từng lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng: 70%;

+ Mật độ xây dựng cho đất kỹ thuật: 70%;

+ 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

d. Quy mô lao động dự kiến trong khu công nghiệp: Khoảng 38.000 người.

e. Vị trí dự án thuộc khu vực đô thị: Không

g. 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

h. 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 Cầu Khởi giai đoạn 1.

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 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Nghị định số 254/2025/NĐ-CP ngày 26/9/2025 của Chính phủ quy định về quản lý, thanh toán, quyết toán dự án sử dụng vốn đầu tư công;

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 38/2023/TT-BTC ngày 08/6/2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường do cơ quan trung ước thực hiện thẩm định.

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;

Thông tư 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng Ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn.

Căn cứ Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 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 2025;

7.1. Tổng vốn đầu tư:

Tổng vốn đầu tư thực hiện dự án bao gồm các chi phí sau:

- Chi phí thuê đất không được tính vào tổng mức đầu tư;
- Tổng mức đầu tư: Gồm chi phí do Chủ đầu tư đầu tư, chi phí do ngành điện và ngành viễn thông đầu tư, cụ thể bao gồm:
 - + Chi phí giải phóng mặt bằng (chi phí thuê đất trong thời gian xây dựng, chênh lệch chi phí giải phóng mặt bằng so với chi phí thuê đất sau khi đã khấu trừ chi phí thuê đất khi chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ về đất);
 - + Chi phí xây dựng;
 - + Chi phí thiết bị;
 - Chi phí quản lý dự án;
 - Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;
 - + Chi phí khác (bao gồm cả lãi vay trong thời gian xây dựng);
 - + Chi phí dự phòng.

Thành phần tổng mức đầu tư được xây dựng theo quy định tại nghị định 10/2021/NĐ-CP và Nghị định 175/2025/NĐ-CP của Chính phủ và các thông tư hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

Tổng vốn đầu tư dự án là: Tổng mức đầu tư dự kiến **7.188.785.599.304 đồng** (Bằng chữ: Bảy nghìn, một trăm tám mươi tám tỷ, bảy trăm tám mươi lăm triệu, năm trăm chín mươi chín nghìn, ba trăm linh tư đồng). Chi tiết được thể hiện như trong bảng sau:

Stt	Khoản mục chi phí	Thành tiền		
		Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
A	CHI PHÍ THUÊ ĐẤT	1.668.500.000.000		1.668.500.000.000
B	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ	5.125.703.410.021	394.582.189.284	5.520.285.599.304
I	CHI PHÍ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG	831.500.000.000	-	831.500.000.000
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG	3.209.390.909.091	320.939.090.909	3.530.330.000.000
III	CHI PHÍ THIẾT BỊ	208.145.454.545	20.814.545.455	228.960.000.000
IV	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	27.716.219.909	2.771.621.991	30.487.841.900
V	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	114.231.561.523	11.423.156.152	125.654.717.675
VI	CHI PHÍ KHÁC	35.957.206.907	2.687.616.748	38.644.823.655
VII	CHI PHÍ DỰ PHÒNG	359.461.580.294	35.946.158.029	395.407.738.323
VIII	LÃI VAY DỰ KIẾN	339.300.477.752		339.300.477.752
C	TỔNG CỘNG (A+B)	6.794.203.410.021	394.528.189.284	7.188.785.599.304
D	CƠ CẤU TỔNG MỨC ĐẦU TƯ	6.794.203.410.021	394.528.189.284	7.188.785.599.304
	Trong đó:			
1	Vốn đầu tư của Chủ đầu tư	6.159.719.112.829	334.349.246.711	6.494.068.359.539
-	Chi phí thuê đất không thuộc TMĐT	1.569.100.000.000	0	1.569.100.000.000
-	Tổng mức đầu tư	4.590.619.112.829	334.349.246.711	4.924.968.359.539
2	Vốn đầu tư của Ngành điện	424.190.184.342	40.269.275.578	464.459.459.920
3	Vốn đầu tư của ngành viễn thông	210.294.112.850	19.963.666.995	230.257.779.845

7.2. Cơ cấu tổng vốn đầu tư

- Vốn đầu tư hạ tầng và GPMB do Công ty đầu tư xây dựng là: **6.494.068.359.539 đồng**, gồm:

- + *Tổng mức đầu tư: 4.924.968.359.539 đồng;*
- + *Chi phí thuê đất không tính vào tổng mức đầu tư: 1.569.100.000.000 đồng;*
- Vốn đầu tư hệ thống cấp điện (ngành điện thực hiện): 464.459.459.920 đồng;
- Vốn đầu tư hệ thống thông tin liên lạc (ngành bưu chính viễn thông thực hiện): 230.257.779.845 đồng.

7.3. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm, kể từ ngày có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư.

7.3. Tiến độ thực hiện dự án

Dự án được phân kỳ đầu tư thành 02 giai đoạn trên cơ sở quy hoạch tổng thể toàn khu nhằm tối ưu hóa hiệu quả sử dụng nguồn đất, nguồn vốn và khả năng khai thác. Tiến độ triển khai các giai đoạn dự án được dự kiến như sau:

- Giai đoạn 1: Đầu tư xây dựng trên diện tích khoảng 200 ha; Tiến độ triển khai đầu tư xây dựng từ quý IV/2026 đến quý IV/2029, cụ thể như sau:

+ Từ quý IV/2026 đến quý IV/2027: Thực hiện các công việc chuẩn bị đầu tư, hoàn thiện thủ tục về pháp lý, phê duyệt dự án; Hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, giải phóng mặt bằng, các thủ tục về đất đai.

+ Từ quý III/2027 đến hết Quý IV/2029: Triển khai thi công xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hoàn thiện, nghiệm thu và bàn giao, đưa giai đoạn 1 của dự án vào khai thác sử dụng.

- Giai đoạn 2: Đầu tư xây dựng trên diện tích còn lại khoảng 300 ha. Tiến độ triển khai đầu tư xây dựng từ quý I/2029 đến quý IV/2032, cụ thể như sau:

+ Từ quý I/2029 đến quý I/2030: Thực hiện các công việc chuẩn bị đầu tư, hoàn thiện thủ tục về pháp lý, phê duyệt dự án; Hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, giải phóng mặt bằng, các thủ tục về đất đai.

+ Từ quý IV/2029 đến hết Quý IV/2032: Triển khai thi công xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 2, hoàn thiện đồng bộ dự án theo quy hoạch được duyệt, nghiệm thu và bàn giao, đưa dự án vào khai thác sử dụng.

** Lưu ý:*

- *Tiến độ triển khai các giai đoạn của dự án có thể được điều chỉnh phù hợp với điều kiện thực tế, trên cơ sở diễn biến thị trường, khả năng huy động nguồn vốn và tình hình thu hút đầu tư của dự án trong từng thời kỳ.*

- *Giai đoạn 2 được triển khai sau khi giai đoạn 1 cơ bản hoàn thành và đáp*

ứng các điều kiện cần thiết về hạ tầng kỹ thuật, mức độ thu hút đầu tư và khả năng đưa dự án vào vận hành, khai thác theo thực tế.

8. Hiệu quả kinh tế xã hội

8.1. 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.

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 120 USD/m² (chưa bao gồm các chi phí quản lý vận hành trong quá trình hoạt động).

Hiệu quả kinh tế của dự án dự kiến sơ bộ như sau:

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
I	Quy mô dự án		
1	Đất dự án	ha	500
2	Quy mô lao động	người	40.000
II	Chi phí đầu tư		
1	Tổng vốn đầu tư Chủ đầu tư	đồng	6.494.068.359.539
2	Nguồn vốn	đồng	
-	Vốn chủ sở hữu (15,40%)	đồng	1.000.000.000.000
-	Vốn huy động từ khách hàng (54,96%)	đồng	3.568.970.482.898
-	Vốn vay từ các tổ chức tín dụng (29,64%)	đồng	1.925.097.876.641
III	Thời gian thực hiện dự án		
1	Thời gian đầu tư xây dựng HTKT	tháng, năm	6 năm 3 tháng
2	Thời gian hoạt động của dự án	tháng, năm	50 năm
IV	Hiệu quả dự án		
1	Tổng doanh thu (Chưa bao gồm VAT)		18.350.699.455.270
2	Tổng chi phí (Chưa bao gồm VAT)		11.026.709.134.742
3	Lợi nhuận doanh nghiệp		
-	Lợi nhuận trước thuế	đồng	7.323.990.320.528
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp	đồng	1.554.478.083.588
-	Lợi nhuận sau thuế	đồng	5.769.512.236.939
4	Các chỉ tiêu hiệu quả của dự án		
1	Hiện giá thu hồi thuần: NPV	đồng	1.650.589.825.180
2	Suất thu hồi nội bộ: IRR	%	28,95
3	Thời gian hoàn vốn: T	năm	6,09

Dự án có hiệu quả tài chính tốt, khả năng sinh lời cao và thời gian hoàn vốn ở mức hợp lý, cho thấy tính khả thi và phù hợp để triển khai đầu tư.

8.2. Hiệu quả xã hội

- Tạo việc làm và nâng cao thu nhập cho người lao động: Dự án khu công nghiệp góp phần thu hút các doanh nghiệp sản xuất, kinh doanh vào đầu tư, từ đó tạo ra nhiều cơ hội việc làm cho lao động địa phương. Qua đó, thu nhập của người dân được cải thiện, góp phần giảm tỷ lệ thất nghiệp và nâng cao chất lượng cuộc sống.

- Thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế địa phương: Việc hình thành khu công nghiệp góp phần chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp hóa – hiện đại hóa, giảm dần tỷ trọng nông nghiệp, gia tăng tỷ trọng công nghiệp và dịch vụ.

- Phát triển hạ tầng và thúc đẩy đô thị hóa: Dự án đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật như giao thông, điện, cấp thoát nước, xử lý nước thải... không chỉ phục vụ khu công nghiệp mà còn góp phần cải thiện điều kiện hạ tầng khu vực lân cận, thúc đẩy quá trình đô thị hóa và phát triển kinh tế - xã hội địa phương.

- Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực và chuyên giao công nghệ: Quá trình hoạt động của các doanh nghiệp trong khu công nghiệp tạo điều kiện cho người lao động tiếp cận công nghệ hiện đại, được đào tạo kỹ năng, qua đó nâng cao trình độ chuyên môn và tác phong công nghiệp.

- Tăng nguồn thu ngân sách địa phương: Hoạt động sản xuất, kinh doanh của các doanh nghiệp trong khu công nghiệp đóng góp vào ngân sách nhà nước thông qua các loại thuế, phí, góp phần tăng nguồn lực cho địa phương trong việc đầu tư phát triển các lĩnh vực xã hội.

- Kiểm soát và giảm thiểu ô nhiễm môi trường: Việc tập trung các cơ sở sản xuất trong khu công nghiệp giúp kiểm soát tốt hơn vấn đề môi trường thông qua hệ thống xử lý chất thải tập trung, hạn chế ô nhiễm phân tán trong khu dân cư.

- Tăng cường liên kết kinh tế và phát triển dịch vụ hỗ trợ: Khu công nghiệp tạo điều kiện hình thành các chuỗi liên kết sản xuất, cung ứng giữa các doanh nghiệp, đồng thời thúc đẩy phát triển các dịch vụ hỗ trợ như vận tải, logistics, thương mại và nhà ở cho người lao động.

9. Tiến độ thực hiện đề xuất làm Chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Cầu khởi giai đoạn 1, tỉnh Tây Ninh với địa phương

Ngày 26/02/2026, UBND tỉnh Tây Ninh Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2023, tầm nhìn 2050, trong đó có Khu công nghiệp Cầu Khởi (giai đoạn 1 – 500 ha) có tên trong danh mục các Khu công nghiệp tỉnh tại Quyết định số 2968/QĐ-UBND.

Ngày 18/3/2026, Ban quản lý kinh tế chủ trì cuộc họp cho ý kiến về việc Công ty VRG đề xuất tài trợ quy hoạch phân khu 1/2000 dự án Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1, có sự tham gia của Đại diện Sở tài chính, UBND xã Cầu Khởi và Công ty VRG.

Ngày 18/3/2026, Công ty VRG có văn bản gửi UBND tỉnh Tây Ninh, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Tây Ninh về việc Cam kết tài trợ kinh phí cho công tác Lập nhiệm vụ Quy hoạch và Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 tại ấp Khởi Hà, Khởi trung, xã Cầu Khởi, tỉnh Tây Ninh (Quy mô 500 ha) tại văn bản số 68/VRG-HĐQT.

Ngày 31/3/2026, BQL Khu kinh tế tỉnh Tây Ninh đã có tờ trình về việc cho chủ trương thực hiện công tác lập các đồ án Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Phước Tân Hưng (Tầm Vu 2), Vàm Cỏ, Thủ Thừa 1, Cầu Khởi giai đoạn 1 và tiếp nhận kinh phí tài trợ lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 của các Khu công nghiệp.

Hiện tại, dự án đang trong giai đoạn lựa chọn nhà thầu thực hiện lập quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000.

Trên đây là nội dung báo cáo chấp thuận chủ trương nghiên cứu và triển khai đầu tư xây dựng Dự án Đầu tư và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Cầu Khởi gian đoạn 1, xã Cầu Khởi, tỉnh Tây Ninh. 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!

Phụ lục tính toán Tổng mức đầu tư và Hiệu quả dự án

Bảng 1 - Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất và diện tích xây dựng của dự án

Bảng 2 - Phương án kinh doanh

Bảng 3.1 - Tổng vốn đầu tư (bao gồm ngành điện và viễn thông)

Bảng 3.2 - Tổng mức đầu tư dự án (không bao gồm ngành điện và viễn thông)

Bảng 4 - Dự kiến tiến độ giải ngân và thu xếp vốn của Dự án

Bảng 5 - Phân bổ chi phí khấu hao

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

Bảng 8 - Bảng tính các chỉ tiêu hiệu quả kinh tế của Dự án (NPV, IRR)

Bảng 1 - Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất và diện tích xây dựng của dự án

TT	Loại đất	Diện tích đất (m2)	Tỷ lệ(%)	Thành phẩm theo quy hoạch (m2)
1	Đất nhà máy, kho tàng	3.400.000,00	68,00%	3.400.000,00
2	Đất khu điều hành dịch vụ	150.000,00	3,00%	
3	Đất giao thông, bãi xe	650.000,00	13,00%	
4	Đất cây xanh - hành lang	545.000,00	10,90%	
5	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	55.000,00	1,10%	
6	Mặt nước	200.000,00	4,00%	
	Tổng cộng	5.000.000	100,00%	

Bảng 3.1 - Tổng vốn đầu tư (bao gồm ngành điện và viễn thông)

Đơn vị: đồng

STT	Ký hiệu	Cách tính			Thành tiền			Ghi chú
		Khối lượng	Đơn giá	Hệ số	Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT	
A	CHI PHÍ THUẾ ĐẤT							
B	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ	355	5.000.000.000	0,94	1.668.500.000.000	394.582.189.284	1.668.500.000.000	không thuộc TMDT
I	CHI PHÍ GIAI PHÒNG MẶT BẰNG				831.500.000.000	-	831.500.000.000	
1	Chi phí thuê đất trong thời gian xây dựng	355	5.000.000.000	0,06	106.500.000.000	-	106.500.000.000	
2	Chi phí giải phóng mặt bằng (phần chênh lệch sau khi khấu trừ chi phí thuê đất)	(2)-(2.1)-(2.2)			725.000.000.000	-	725.000.000.000	
2.1	Chi phí giải phóng mặt bằng	500,00	5.000.000.000		2.500.000.000.000		2.500.000.000.000	
2.2	Chi phí thuê đất 50 năm trả tiền 1 lần	355,00	5.000.000.000		1.775.000.000.000		1.775.000.000.000	
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG				3.209.390.909.091	320.939.090.909	3.530.330.000.000	
2.1	Công trình hạ tầng kỹ thuật	500	6.055.454.545	1,060	3.209.390.909.091	320.939.090.909	3.530.330.000.000	QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD
-	Chi phí xây dựng nhà điều hành + Công	Tạm tính		1,5%	48.140.863.636	4.814.086.364	52.954.950.000	
-	Trạm xử lý nước thải	Tạm tính		0,5%	16.046.954.545	1.604.695.455	17.651.650.000	
-	Cấp điện đồng lực	Tạm tính		8,5%	272.798.227.273	27.279.822.727	300.078.050.000	Ngành điện đầu tư
-	Sàn nền	Tạm tính		12%	385.126.909.091	38.512.690.909	423.639.600.000	
-	Giao thông	Tạm tính		20%	64.187.818.182	6.418.781.818	70.606.600.000	
-	Cây xanh	Tạm tính		5%	160.469.545.455	16.046.954.545	176.516.500.000	
-	Hệ thống cấp nước	Tạm tính		11%	353.033.000.000	35.303.300.000	388.336.300.000	
-	Hệ thống thoát nước mưa	Tạm tính		13%	417.220.818.182	41.722.081.818	458.942.900.000	
-	Hệ thống thoát nước thải	Tạm tính		12%	385.126.909.091	38.512.690.909	423.639.600.000	
-	Cấp điện chiếu sáng	Tạm tính		11%	353.033.000.000	35.303.300.000	388.336.300.000	
-	Thông tin liên lạc	Tạm tính		5,5%	176.516.500.000	17.651.650.000	194.168.150.000	Ngành viễn thông đầu tư
III	CHI PHÍ THIẾT BỊ				208.145.454.545	20.814.545.455	228.960.000.000	
2.1	Công trình hạ tầng kỹ thuật	500	392.727.273	1,060	208.145.454.545	20.814.545.455	228.960.000.000	QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD
-	Trạm xử lý nước thải				124.887.272.727	12.488.727.273	137.376.000.000	
-	Trạm biến áp 22/0,4KV				83.258.181.818	8.325.818.182	91.584.000.000	Ngành điện đầu tư
IV	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN				27.716.219.909	2.771.621.991	30.487.841.900	
V	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG				114.231.561.523	11.423.156.152	125.654.717.675	
5.1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi	(G _{XD} + G _{TM}) ^{max} VAT x	0,811%		1.708.768.182	170.876.818	1.879.645.000	
5.2	Chi phí khảo sát địa hình	(G _{XD} + G _{TM}) ^{max} VAT x	0,050%		5.000.000.000	500.000.000	5.500.000.000	
5.3	Chi phí khảo sát địa chất, thủy văn	500	100000000		600.000.000	600.000.000	6.600.000.000	
5.4	Tài trợ lập quy hoạch phân khu 1/2000	500	120000000		1.891.000.000	189.100.000	2.080.100.000	
5.5	Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500				2.139.990.000	213.999.000	2.353.989.000	
5.6	Lập hồ sơ đề xuất dự án	(G _{XD} + G _{TM}) ^{max} VAT x	0,021%	x	717.682.636	71.768.264	789.450.900	

Đơn vị: đồng

STT	Ký hiệu	Cách tính				Thành tiền			Ghi chú
		Khối lượng	Đơn giá	Hệ số	Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT		
5.7	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi	$(G_{XD} + G_{TB})^{mức VAT}$ x	0,149%	x	5.092.129.182	509.212.918	5.601.342.100		
5.8	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công (HTKT cấp II- TK 2 bước)	$G_{XD}^{mức VAT}$ x	0,759%	x	24.359.277.000	2.435.927.700	26.795.204.700		
5.9	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi	$(G_{XD} + G_{TB})^{mức VAT}$ x	0,027%	x	922.273.482	92.273.482	1.015.008.300		
5.10	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng	$G_{XD}^{mức VAT}$ x	0,037%	x	1.187.474.636	118.747.464	1.306.222.100		
5.11	Chi phí thẩm tra dự toán	$G_{XD}^{mức VAT}$ x	0,034%	x	1.091.192.909	109.119.291	1.200.312.200		
5.12	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu xây dựng + thiết bị	$(G_{XD} + G_{TB})^{mức VAT}$ x	0,300%	x	10.252.609.091	1.025.260.909	11.277.870.000		
5.13	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu xây dựng + thiết bị	$(G_{XD} + G_{TB})^{mức VAT}$ x	0,300%	x	10.252.609.091	1.025.260.909	11.277.870.000		
5.14	Chi phí giám sát thi công xây dựng	$G_{XD}^{mức VAT}$ x	0,495%	x	15.886.485.000	1.588.648.500	17.475.133.500		
5.15	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	$G_{TB}^{mức VAT}$ x	0,362%	x	753.486.545	75.348.655	828.835.200		
5.16	Chi phí giám sát công tác khảo sát xây dựng	$G_{KS}^{mức VAT}$ x	3,042%	x	334.620.000	33.462.000	368.082.000		
5.17	Chi phí quy đổi vốn đầu tư xây dựng	TMDT ^{mức VAT} x	0,024%		1.628.642.293	162.864.229	1.791.506.523		
5.18	Chi phí tư vấn, thi nghiệm đất chứng (phục vụ kiểm tra công tác nghiệm thu - tạm tính)	$G_{XD}^{mức VAT}$ x	0,300%	x	9.628.172.727	962.817.273	10.590.990.000		
5.19	Chi phí tư vấn lập báo cáo đánh giá tác động môi trường (tạm tính)	500	10.000.000		5.000.000.000	500.000.000	5.500.000.000		
5.20	Các chi phí tư vấn khác				10.384.687.411	1.038.468.741	11.423.156.152		
VI CHI PHÍ KHÁC					35.957.206.907	2.687.616.748	38.644.823.655		
6.1	Chi phí trả phí bơm nín, vật nỏ	500	15.000.000	(tạm tính)	7.500.000.000	750.000.000	8.250.000.000		
6.3	Chi phí bảo hiểm công trình	$(G_{XD} + G_{TB})^{mức VAT}$ x	0,300%		10.252.609.091	865.489.036	11.118.098.127		
6.4	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán (ND 99/2021/ND-CP)	TMDT x	0,066%	50%	2.027.180.482	202.718.048	2.229.898.531		
6.5	Chi phí thẩm định thiết kế (TT27/2023/TT-BTC)	$G_{XD}^{mức VAT}$ x	0,024%		770.253.818		770.253.818		
6.6	Chi phí thẩm định dự toán (TT27/2023/TT-BTC)	$G_{XD}^{mức VAT}$ x	0,022%		706.066.000		706.066.000		
6.7	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu xây dựng	$G_{XD}^{mức VAT}$ x	0,050%		1.604.695.455		1.604.695.455		
6.8	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu thiết bị	$G_{TB}^{mức VAT}$ x	0,100%		208.145.455		208.145.455		
6.9	Chi phí kiểm toán (ND 99/2021/ND-CP)	TMDT x	0,095%		6.446.709.077	583.582.260	7.030.291.337		
6.10	Chi phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng (Thông tư 28/2023/TT-BTC)	TMDT x	0,002%		120.112.369		120.112.369		
6.11	Chi phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường (TT38/2023/TT-BTC)				80.000.000		80.000.000		
6.12	Phi kiểm tra công tác nghiệm thu	$G_{XD}^{mức VAT}$ x	0,100%		3.209.390.909		3.209.390.909		
6.13	Chi phí đầu nôi hạ tầng	Tạm tính			150.000.000		150.000.000		
6.14	Lệ phí thẩm duyệt PCCC (Thông tư 70/2025/TT-BTC)	TMDT x	0,0004%		23.770.221		23.770.221		

Đơn vị: đồng

Stt	Ký hiệu	Cách tính			Thành tiền			Ghi chú
		Khối lượng	Đơn giá	Hệ số	Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT	
6.15	Các chi phí khác				2.858.274.030	285.827.403	3.144.101.433	
VII	CHI PHÍ DỰ PHÒNG		$G_{DP} + G_{DP2}$		359.461.580.294	35.946.158.029	395.407.738.323	
7.1	Dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh	$(G_{XP} + G_{JP} + G_{QLDA} + G_{RV} + G_C) \times 5\%$		5%	179.730.790.147	17.973.079.015	197.703.869.161	
7.2	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá	$(G_{XP} + G_{JP} + G_{QLDA} + G_{RV} + G_C) \times 5\%$		5%	179.730.790.147	17.973.079.015	197.703.869.161	
VIII	LÃI VAY DỰ KIẾN	Chỉ tiết theo bảng tính lãi vay			339.300.477.752		339.300.477.752	
	TỔNG CỘNG		(A+B)		6.794.203.410.021	394.582.189.284	7.188.785.599.304	
	LÀM TRÒN					7.188.786.000.000		
B	CƠ CẤU TỔNG VỐN ĐẦU TƯ				6.794.203.410.021	394.582.189.284	7.188.785.599.304	
I	Vốn đầu tư của Chủ đầu tư				6.159.719.112.829	334.349.246.711	6.494.068.359.539	
-	Chi phí thuê đất không thuộc TMDT				1.569.100.000.000	0	1.569.100.000.000	
-	Tổng mức đầu tư của CDY				4.590.619.112.829	334.349.246.711	4.924.968.359.539	
II	Vốn đầu tư của Ngành điện				424.190.184.342	40.269.275.578	464.459.459.920	
III	Vòng đầu tư của ngành viễn thông				210.294.112.850	19.963.666.995	230.257.779.845	

Bảng 3.2 - Tổng mức đầu tư dự án (không bao gồm ngành điện và viễn thông)

Đơn vị: đồng

Stt	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính			Thành tiền			Ghi chú
			Khối lượng	Đơn giá	Hệ số	Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT	
A	CHI PHÍ THUẾ ĐẤT		355			1.569.100.000.000		1.569.100.000.000	không thuộc TMDT
	Giới đoạn 1		142	5.000.000.000	0,92	653.200.000.000		653.200.000.000	
	Giới đoạn 2		213	5.000.000.000	0,86	915.900.000.000		915.900.000.000	
B	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ					4.590.619.112.829	334.349.246.711	4.924.968.359.539	
	I CHI PHÍ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG	Ggpmh		(1)+(2)		930.900.000.000	-	930.900.000.000	
1	Chi phí thuê đất trong thời gian xây dựng		355	5.000.000.000		205.900.000.000	-	205.900.000.000	
	Giới đoạn 1		142	5.000.000.000	0,08	56.800.000.000		56.800.000.000	
	Giới đoạn 2		213	5.000.000.000	0,14	149.100.000.000		149.100.000.000	
2	Chi phí giải phóng mặt bằng (phần chênh lệch sau khi khấu trừ chi phí thuê đất)			(2)-(1)-(2.2)		725.000.000.000	-	725.000.000.000	
	Chi phí giải phóng mặt bằng		500	5.000.000.000		2.500.000.000.000		2.500.000.000.000	
	Chi phí thuê đất 50 năm trả tiền 1 lần		355,00	5.000.000.000		1.775.000.000.000		1.775.000.000.000	
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG	Gxd				2.760.076.181.818	276.007.618.182	3.036.083.800.000	
	Công trình hạ tầng kỹ thuật		500	6.055.454.545	1,060	3.209.390.909.091	320.939.090.909	3.530.330.000.000	QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD
2.1	Giảm trừ chi phí đầu tư của nhà đầu tư ngành điện, ngành viễn thông					449.314.727.273	44.931.472.727	494.246.200.000	
2.2	Ngành điện					272.798.227.273	27.279.822.727	300.078.050.000	
-	Ngành viễn thông					176.516.500.000	17.651.650.000	194.168.150.000	
III	CHI PHÍ THIẾT BỊ	Gtb				124.887.272.727	12.488.727.273	137.376.000.000	
	Công trình hạ tầng kỹ thuật		500			208.145.454.545	20.814.545.455	228.960.000.000	QĐ số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của BXD
3.1	Giảm trừ chi phí đầu tư của ngành điện					83.258.181.818	8.325.818.182	91.584.000.000	
3.1	Chi phí lắp đặt cáp quang					23.397.053.616	2.339.705.362	25.736.758.978	
IV	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	Gqlđa		0,811%		103.924.676.752	10.392.467.075	114.317.137.827	
	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi					1.442.481.727	144.248.173	1.586.729.900	
5.1	Chi phí khảo sát địa hình		500	10.000.000		5.000.000.000	500.000.000	5.500.000.000	
5.2	Chi phí khảo sát địa chất, thủy văn		500	12.000.000		6.000.000.000	600.000.000	6.600.000.000	
5.3	Tài trợ lập quy hoạch phân khu 1/2000					1.891.000.000	189.100.000	2.080.100.000	
5.4	Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500					2.139.990.000	213.999.000	2.353.989.000	
5.5	Lập hồ sơ để xuất dự án					605.842.325	60.584.233	666.426.558	
5.6	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi					4.298.595.547	429.859.555	4.728.455.102	
5.7	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công (HTKT cấp II- TK 2 bước)					23.847.058.211	2.384.705.821	26.231.764.032	
5.8	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi					778.940.133	77.894.013	856.834.146	
5.9	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng					1.021.228.187	102.122.819	1.123.351.006	
5.10	Chi phí thẩm tra dự toán					938.425.902	93.842.590	1.032.268.492	
5.11	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu xây dựng - thiết bị					8.654.890.364	865.489.036	9.520.379.400	
5.12	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu xây dựng - thiết bị					8.654.890.364	865.489.036	9.520.379.400	
5.13	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu xây dựng - thiết bị					8.654.890.364	865.489.036	9.520.379.400	

Stt	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính			Thành tiền			Ghi chú
			Khối lượng	Đơn giá	Hệ số	Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT	
5.14	Chi phí giám sát thi công xây dựng	Giv13	$G_{XD}^{m\text{VAT}} \times 0,495\%$	x	100%	13.662.377.100	1.366.237.710	15.028.614.810	
5.15	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	Giv14	$G_{TB}^{m\text{VAT}} \times 0,362\%$	x	100%	452.091.927	45.209.193	497.301.120	
5.16	Chi phí giám sát công tác khảo sát xây dựng	Giv15	$G_{KS}^{m\text{VAT}} \times 3,042\%$	x	100%	334.620.000	33.462.000	368.082.000	
5.17	Chi phí quy đổi vốn đầu tư xây dựng	Giv16	$TMDT^{m\text{VAT}} \times 0,024\%$			1.474.313.078	147.431.308	1.621.744.386	
5.18	Chi phí tư vấn, thí nghiệm đối chứng (phục vụ kiểm tra công tác nghiệm thu - tạm tính)	Giv15	$G_{XD}^{m\text{VAT}} \times 0,360\%$	x	100%	8.280.228.545	828.022.855	9.108.251.400	
5.19	Chi phí tư vấn lập báo cáo đánh giá tác động môi trường	Giv16	500	10.000.000		5.000.000.000	500.000.000	5.500.000.000	
5.20	Các chi phí tư vấn khác		Tạm tính	10,000%		9.447.697.341	944.769.734	10.392.467.075	
VI	CHI PHÍ KHÁC	Gk				31.441.014.333	2.687.616.748	34.128.631.081	
6.1	Chi phí rà phá bom mìn, vật nổ		500	1.500.000		750.000.000	750.000.000	8.250.000.000	
6.3	Chi phí bảo hiểm công trình		$(G_{XD} + G_{TB})^{m\text{VAT}} \times 0,300\%$			8.654.890.364	865.489.036	9.520.379.400	
6.4	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán (ND 99/2021/ND-CP)		TMDT x	0,066%	50%	2.027.180.482	202.718.048	2.229.898.531	
6.5	Chi phí thẩm định thiết kế (TT27/2023/TT-BTC)		$G_{XD}^{m\text{VAT}} \times 0,024\%$			662.418.284	-	662.418.284	
6.6	Chi phí thẩm định dự toán (TT27/2023/TT-BTC)		$G_{XD}^{m\text{VAT}} \times 0,022\%$			607.216.760	-	607.216.760	
6.7	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu xây dựng		$G_{XD}^{m\text{VAT}} \times 0,050\%$			50.000.000	-	50.000.000	
6.8	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu thiết bị		$G_{TB}^{m\text{VAT}} \times 0,100\%$			124.887.273	-	124.887.273	
6.9	Chi phí kiểm toán (ND 99/2021/ND-CP)		TMDT x	0,095%		5.835.822.601	583.582.260	6.419.404.861	
6.10	Chi phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng (Thông tư 28/2023/TT-BTC)		TMDT x	0,002%		108.730.590	-	108.730.590	
6.11	Chi phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường (TT38/2023/TT-BTC)		$G_{XD}^{m\text{VAT}} \times 0,100\%$			80.000.000	-	80.000.000	
6.12	Phụ kiểm tra công tác nghiệm thu		Tạm tính			2.760.076.182		2.760.076.182	
6.13	Chi phí đầu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật		TMDT x	0,00035%		21.517.768		21.517.768	
6.14	Lệ phí thẩm duyệt PCCC (Thông tư 70/2025/TT-BTC)		Tạm tính	10,000%		2.858.274.030	285.827.403	3.144.101.433	
6.15	Các chi phí khác					304.331.120.717	30.433.112.072	334.764.232.789	
VII	CHI PHÍ DỰ PHÒNG	Gup		$G_{Gst} + G_{Gst}$					
7.1	Dự phòng cho yếu tố khởi lương phát sinh	Ggri	$(G_{XD} + G_{TB} + G_{Gk,sk} + G_{TV} + G_k) \times 5\%$		5%	152.165.560.358	15.216.556.036	167.382.116.394	
7.2	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá	Ggrr	$(G_{XD} + G_{TB} + G_{Gk,sk} + G_{TV} + G_k) \times 5\%$		5%	152.165.560.358	15.216.556.036	167.382.116.394	
VIII	LÃI VAY DỰ KIẾN	Lan	Chi tiết theo bảng tính lãi vay			311.661.798.865		311.661.798.865	
	TỔNG CỘNG		(I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)			6.159.719.112.829	334.349.246.711	6.494.068.359.539	
	LÀM TRÒN							6.494.068.000.000	

Bảng 4 - Dự kiến tiến độ giải ngân và thu xếp vốn của Dự án

STT	Nội dung	Giá trị (tr.đồng)	KH năm 2031				KH năm 2032				Ghi chú				
			Tổng cộng	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Tổng cộng	Quý 1	Quý 2		Quý 3	Quý 4		
				Tổng cộng	Quý 1	Quý 2	Quý 3		Quý 4	Tổng cộng		Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4
Tiền dự kiến															
A	GIAI ĐOẠN 1: 200HA														
I	Chi phí thuê đất	627.640													
I	Chi phí GPMB	372.360													
II	Chi phí xây dựng + Thiết bị	1.269.384													
II	Chi phí QLĐA	10.295													
III	Chi phí tư vấn đầu tư XD và chi phí khác	59.378													
IV	Chi phí dự phòng	133.906													
A	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ (Chưa có lãi vay)	2.472.963													
B	CƠ CẤU HUY ĐỘNG VỐN	2.661.762													
1	Vốn chủ sở hữu	400.000													
2	Vốn huy động từ thu hút nhà đầu tư	617.161													
3	Vốn vay dự kiến	1.644.600													
-	Kế hoạch giải ngân vốn vay	1.490.788													
-	Số dư đầu kỳ														
-	Lãi vay phát sinh trong kỳ	236.436													
-	Trả lãi vay bằng nguồn SXKD	47.581													
-	Trả lãi vay bằng nguồn KH ứng trước	34.987													
-	Trả lãi vay bằng vốn vay	153.812													
-	Số dư cuối kỳ														
V	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ (Bao gồm lãi vay)	2.661.762													
Tiền dự kiến															
A	GIAI ĐOẠN 2: 200HA														
I	Chi phí thuê đất	941.460	188.292												
I	Chi phí GPMB	558.540	111.708												
II	Chi phí xây dựng + Thiết bị	1.904.076	533.141	190.408	190.408	190.408	190.408	190.408	190.408	190.408	190.408	190.408	190.408	190.408	190.408
II	Chi phí QLĐA	15.442	4.633	1.158	1.158	1.158	1.158	1.158	1.158	1.158	1.158	1.158	1.158	1.158	1.158
III	Chi phí tư vấn đầu tư XD và chi phí khác	89.067	26.720	6.680	6.680	6.680	6.680	6.680	6.680	6.680	6.680	6.680	6.680	6.680	6.680
IV	Chi phí dự phòng	200.859	56.449	19.825	19.825	19.825	19.825	19.825	19.825	19.825	19.825	19.825	19.825	19.825	19.825
A	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ (Chưa có lãi vay)	3.709.444	920.944	218.070	218.070	218.070	218.070	218.070	218.070	218.070	218.070	218.070	218.070	218.070	218.070
B	CƠ CẤU HUY ĐỘNG VỐN	3.832.307	988.696	218.070	227.750	233.091	233.091	233.091	233.091	233.091	233.091	233.091	233.091	233.091	233.091
1	Vốn chủ sở hữu	600.000	221.045												
2	Vốn huy động từ thu hút nhà đầu tư	2.951.809	767.651	218.070	227.750	233.091	233.091	233.091	233.091	233.091	233.091	233.091	233.091	233.091	233.091
3	Vốn vay dự kiến	280.497													
-	Kế hoạch giải ngân vốn vay	265.108													
-	Số dư đầu kỳ		677.521	600.833	600.833	600.833	600.833	600.833	600.833	600.833	600.833	600.833	600.833	600.833	600.833
-	Lãi vay phát sinh trong kỳ	143.224	67.752	15.021	15.021	15.021	15.021	15.021	15.021	15.021	15.021	15.021	15.021	15.021	15.021
-	Trả lãi vay bằng nguồn SXKD	20.362		15.021	5.341										
-	Trả lãi vay bằng nguồn KH ứng trước	107.474	67.752		9.680	15.021	15.021	15.021	15.021	15.021	15.021	15.021	15.021	15.021	15.021
-	Trả lãi vay bằng vốn vay	15.389													
-	Số dư cuối kỳ (Lấy kế giải đoạn 1)		677.521	600.833	600.833	600.833	600.833	600.833	600.833	600.833	600.833	600.833	600.833	600.833	600.833
V	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ (Bao gồm lãi vay)	3.832.307	988.696	218.070	227.750	233.091	233.091	233.091	233.091	233.091	233.091	233.091	233.091	233.091	233.091
-	Số dư cuối kỳ														
-	Sử dụng vốn nhàn rỗi trả dư nợ cuối kỳ														
-	Không tính TMDT														
-	Sử dụng vốn nhàn rỗi trả dư nợ cuối kỳ														
-	Không tính TMDT														
-	Sử dụng vốn nhàn rỗi trả dư nợ cuối kỳ														
-	Không tính TMDT														
-	Sử dụng vốn nhàn rỗi trả dư nợ cuối kỳ														
-	Không tính TMDT														
-	Sử dụng vốn nhàn rỗi trả dư nợ cuối kỳ														
-	Không tính TMDT														
-	Sử dụng vốn nhàn rỗi trả dư nợ cuối kỳ														
-	Không tính TMDT														
-	Sử dụng vốn nhàn rỗi trả dư nợ cuối kỳ														
-	Không tính TMDT														
-	Sử dụng vốn nhàn rỗi trả dư nợ cuối kỳ														
-	Không tính TMDT														
-	Sử dụng vốn nhàn rỗi trả dư nợ cuối kỳ														
-	Không tính TMDT														
-	Sử dụng vốn nhàn rỗi trả dư nợ cuối kỳ														
-	Không tính TMDT														
-	Sử dụng vốn nhàn rỗi trả dư nợ cuối kỳ														
-	Không tính TMDT														
-	Sử dụng vốn nhàn rỗi trả dư nợ cuối kỳ														
-	Không tính TMDT														
-	Sử dụng vốn nhàn rỗi trả dư nợ cuối kỳ														
-	Không tính TMDT														
-	Sử dụng vốn nhàn rỗi trả dư nợ cuối kỳ														
-	Không tính TMDT														
-	Sử dụng vốn nhàn rỗi trả dư nợ cuối kỳ														
-	Không tính TMDT														
-	Sử dụng vốn nhàn rỗi trả dư nợ cuối kỳ														
-	Không tính TMDT														
-	Sử dụng vốn nhàn rỗi trả dư nợ cuối kỳ														
-	Không tính TMDT														
-	Sử dụng vốn nhàn rỗi trả dư nợ cuối kỳ														
-	Không tính TMDT														
-	Sử dụng vốn nhàn rỗi trả dư nợ cuối kỳ														
-	Không tính TMDT														
-	Sử dụng vốn nhàn rỗi trả dư nợ cuối kỳ														
-	Không tính TMDT														
-	Sử dụng vốn nhàn rỗi trả dư nợ cuối kỳ														
-	Không tính TMDT														
-	Sử dụng vốn nhàn rỗi trả dư nợ cuối kỳ														
-	Không tính TMDT														
-	Sử dụng vốn nhàn rỗi trả dư nợ cuối kỳ														
-	Không tính TMDT														
-	Sử dụng vốn nhàn rỗi trả dư nợ cuối kỳ														
-	Không tính TMDT														
-	Sử dụng vốn nhàn rỗi trả dư nợ cuối kỳ														
-	Không tính TMDT														
-	Sử dụng vốn nhàn rỗi trả dư nợ cuối kỳ														
-	Không tính TMDT														
-	Sử dụng vốn nhàn rỗi trả dư nợ cuối kỳ														
-	Không tính TMDT														
-	Sử dụng vốn nhàn rỗi trả dư nợ cuối kỳ														
-	Không tính TMDT														
-	Sử dụng vốn nhàn rỗi trả dư nợ cuối kỳ														
-	Không tính TMDT														
-	Sử dụng vốn nhàn rỗi trả dư nợ cuối kỳ														
-	Không tính TMDT														
-	Sử dụng vốn nhàn rỗi trả dư nợ cuối kỳ														
-	Không tính TMDT														
-	Sử dụng vốn nhàn rỗi trả dư nợ cuối kỳ														
-	Không tính TMDT														
-	Sử dụng vốn nhàn rỗi trả dư nợ cuối kỳ														
-	Không tính TMDT														
-	Sử dụng vốn nhàn rỗi trả dư nợ cuối kỳ														
-	Không tính TMDT														
-	Sử dụng vốn nhàn rỗi trả dư nợ														

Bảng 5 - Phân bổ chi phí khấu hao

STT	Tài sản	Thời gian KH (năm)	Giá trị (trệu đồng)	NĂM											
				2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	NĂM 12
	TOÀN DỰ ÁN			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Tổng mức đầu tư		4.590.619				21.748	86.994	86.994	86.994	210.314	210.314	210.314	210.314	210.314
1	Chi phí GPMB		930.900					8.095	8.095	8.095	21.084	21.084	21.084	21.084	21.084
2	Chi phí xây dựng		2.760.076					55.202	55.202	55.202	138.004	138.004	138.004	138.004	138.004
3	Chi phí thiết bị		124.887					4.995	4.995	4.995	12.489	12.489	12.489	12.489	12.489
4	Chi phí QLDA		23.397					468	468	468	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170
5	Chi phí tư vấn		103.925					2.078	2.078	2.078	5.196	5.196	5.196	5.196	5.196
6	Chi phí khác		31.441					629	629	629	1.572	1.572	1.572	1.572	1.572
7	Lãi vay trong thời gian xây dựng		311.662					9.440	9.440	9.440	15.583	15.583	15.583	15.583	15.583
8	Chi phí dự phòng		304.331					6.087	6.087	6.087	15.217	15.217	15.217	15.217	15.217
	GIẢI ĐOẠN 1														
1	Tổng mức đầu tư		1.900.382				21.748	86.994	86.994	86.994	86.994	86.994	86.994	86.994	86.994
1	Chi phí GPMB	46	372.360				2.024	8.095	8.095	8.095	8.095	8.095	8.095	8.095	8.095
2	Chi phí xây dựng	20	1.104.030				13.800	55.202	55.202	55.202	55.202	55.202	55.202	55.202	55.202
3	Chi phí thiết bị	10	49.955				1.249	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995
4	Chi phí QLDA	20	9.359				117	468	468	468	468	468	468	468	468
5	Chi phí tư vấn	20	41.570				520	2.078	2.078	2.078	2.078	2.078	2.078	2.078	2.078
6	Chi phí khác	20	12.576				157	629	629	629	629	629	629	629	629
7	Lãi vay trong thời gian xây dựng	20	188.799				2.360	9.440	9.440	9.440	9.440	9.440	9.440	9.440	9.440
8	Chi phí dự phòng	20	121.732				1.522	6.087	6.087	6.087	6.087	6.087	6.087	6.087	6.087
	GIẢI ĐOẠN 2														
1	Tổng mức đầu tư		2.690.237								123.321	123.321	123.321	123.321	123.321
1	Chi phí GPMB	43	558.540								12.989	12.989	12.989	12.989	12.989
2	Chi phí xây dựng	20	1.656.046								82.802	82.802	82.802	82.802	82.802
3	Chi phí thiết bị	10	74.932								7.493	7.493	7.493	7.493	7.493
4	Chi phí QLDA	20	14.038								702	702	702	702	702
5	Chi phí tư vấn	20	62.355								3.118	3.118	3.118	3.118	3.118
6	Chi phí khác	20	18.865								943	943	943	943	943
7	Lãi vay trong thời gian xây dựng	20	122.863								6.143	6.143	6.143	6.143	6.143
8	Chi phí dự phòng	20	182.599								9.130	9.130	9.130	9.130	9.130

Bảng 6 - Doanh thu dự án
Thời gian phân tích

50

STT	Nội dung	Diện tích (m ²)	Đơn giá (triệu đồng/m ²)	Tổng cộng	NĂM 1 NĂM 2026	NĂM 2 NĂM 2027	NĂM 3 NĂM 2028	NĂM 4 NĂM 2029	NĂM 5 NĂM 2030	NĂM 6 NĂM 2031	NĂM 7 NĂM 2032	NĂM 8 NĂM 2033	NĂM 9 NĂM 2034
Tiến độ thực hiện													
GIẢI ĐOẠN I													
I	ĐỒNG THU THỰC TẾ												
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	3.400.000			-	-	1.272.960	1.283.568	863.491	868.132	20.467	21.490	22.565
-	Trả tiền một lần	3.400.000	3,12	4.243.200	-	-	1.272.960	1.272.960	848.640	848.640	-	-	-
	Hệ số lập đầy						12%	12%	8%	8%			
1.2	Doanh thu quản lý HTKT			3.138.367	-	-	-	10.608	14.851	19.492	20.467	21.490	22.565
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	3.400.000	0,01	3.138.367				10.608	14.851	19.492	20.467	21.490	22.565
	Hệ số lập đầy							24%	32%	40%	40%	40%	40%
II	ĐỒNG THU HẠCH TOÁN												
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			7.381.567			26.520	64.212	86.904	110.404	111.378	112.402	113.476
-	Trả tiền 1 lần			4.243.200			26.520	53.604	72.053	90.912	90.912	90.912	90.912
	Doanh thu 2028			4.243.200			26.520	53.604	72.053	90.912	90.912	90.912	90.912
	Doanh thu 2029			1.272.960			26.520	26.520	26.520	26.520	26.520	26.520	26.520
	Doanh thu 2030			848.640			27.084	27.084	27.084	27.084	27.084	27.084	27.084
	Doanh thu 2031			848.640			18.449	18.449	18.449	18.449	18.449	18.449	18.449
	Doanh thu quản lý HTKT			3.138.367			10.608	14.851	19.492	20.467	20.467	21.490	22.565
A	GIẢI ĐOẠN 2												
I	ĐỒNG THU THỰC TẾ												
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	3.400.000		10.969.133						1.278.808	1.285.240	1.292.301	1.300.038
-	Trả tiền một lần	3.400.000	3,12	6.364.800						1.272.960	1.272.960	1.272.960	1.272.960
	Hệ số lập đầy									12%	12%	12%	12%
1.2	Doanh thu quản lý HTKT			4.604.333						5.848	12.280	19.341	27.078
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy	3.400.000	0,01	4.604.333						5.848	12.280	19.341	27.078
	Hệ số lập đầy									12%	24%	36%	48%
II	ĐỒNG THU HẠCH TOÁN												
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			10.969.133						34.136	69.499	106.164	144.209
-	Trả tiền 1 lần			6.364.800						28.288	57.219	86.823	117.131
	Doanh thu 2031			6.364.800						28.288	57.219	86.823	117.131
	Doanh thu 2032			1.272.960						28.288	28.288	28.288	28.288
	Doanh thu 2033			1.272.960						28.288	28.931	28.931	28.931
	Doanh thu 2034			1.272.960						29.604	29.604	29.604	29.604
	Doanh thu 2035			636.480									
	Doanh thu 2036			636.480									
2.2	Doanh thu quản lý HTKT			7.742.699						5.848	12.280	19.341	27.078
TOÀN DỰ ÁN													
I	ĐỒNG THU THỰC TẾ												
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	3.400.000		18.350.699			1.272.960	1.283.568	863.491	2.146.940	1.305.707	1.313.791	1.322.602
1.2	Doanh thu quản lý HTKT			10.608.000			1.272.960	1.272.960	848.640	2.121.600	1.272.960	1.272.960	1.272.960
	Hệ số lập đầy			7.742.699			-	10.608	14.851	25.340	32.747	40.831	49.642
II	ĐỒNG THU HẠCH TOÁN												
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	10.608.000		18.350.699			26.520	64.212	86.904	144.539	180.877	218.566	257.685
2.2	Doanh thu quản lý HTKT			10.608.000			26.520	53.604	72.053	119.200	148.131	177.734	208.043
	Hệ số lập đầy			7.742.699			-	10.608	14.851	25.340	32.747	40.831	49.642

Bảng 6 - Doanh thu dự án
Thời gian phân tích

50

STT	Nội dung	Diện tích (m ²)	Đơn giá (triệu đồng/m ²)	Tổng cộng	NĂM 28	NĂM 29	NĂM 30	NĂM 31	NĂM 32	NĂM 33	NĂM 34	NĂM 35	NĂM 36
					NĂM 2053	NĂM 2054	NĂM 2055	NĂM 2056	NĂM 2057	NĂM 2058	NĂM 2059	NĂM 2060	NĂM 2061
	Tiền độ thực hiện												
A	GIẢI ĐOẠN I												
I	ĐỒNG THU THỰC TẾ												
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	3.400.000		7.381.567	59.871	62.864	66.008	69.308	72.773	76.412	80.233	84.244	
-	Trả tiền một lần	3.400.000	3,12	4.243.200	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Hệ số lập đầy												
1.2	Doanh thu quản lý HTKT	3.400.000	0,01	3.138.367	59.871	62.864	66.008	69.308	72.773	76.412	80.233	84.244	
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy				40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	
	Hệ số lập đầy												
II	ĐỒNG THU HẠCH TOÁN												
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			7.381.567	150.782	153.776	156.919	160.220	163.685	167.324	171.144	175.156	
-	Trả tiền 1 lần			4.243.200	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912	
	Doanh thu 2028			4.243.200	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912	
	Doanh thu 2029			1.272.960	26.520	26.520	26.520	26.520	26.520	26.520	26.520	26.520	
	Doanh thu 2030			1.272.960	27.084	27.084	27.084	27.084	27.084	27.084	27.084	27.084	
	Doanh thu 2031			848.640	18.449	18.449	18.449	18.449	18.449	18.449	18.449	18.449	
	Doanh thu 2032			848.640	18.859	18.859	18.859	18.859	18.859	18.859	18.859	18.859	
	Doanh thu 2033			3.138.367	59.871	62.864	66.008	69.308	72.773	76.412	80.233	84.244	
A	GIẢI ĐOẠN 2												
I	ĐỒNG THU THỰC TẾ												
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	3.400.000		10.969.133	85.530	89.806	94.296	99.011	103.962	109.160	114.618	120.349	126.366
-	Trả tiền một lần	3.400.000	3,12	6.364.800	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Hệ số lập đầy												
1.2	Doanh thu quản lý HTKT	3.400.000	0,01	4.604.333	85.530	89.806	94.296	99.011	103.962	109.160	114.618	120.349	126.366
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy				60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	Hệ số lập đầy												
II	ĐỒNG THU HẠCH TOÁN												
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			10.969.133	234.097	238.373	242.864	247.578	252.529	257.727	263.185	268.916	274.933
-	Trả tiền 1 lần			6.364.800	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567
	Doanh thu 2031			6.364.800	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567
	Doanh thu 2032			1.272.960	28.288	28.288	28.288	28.288	28.288	28.288	28.288	28.288	28.288
	Doanh thu 2033			1.272.960	28.931	28.931	28.931	28.931	28.931	28.931	28.931	28.931	28.931
	Doanh thu 2034			1.272.960	29.604	29.604	29.604	29.604	29.604	29.604	29.604	29.604	29.604
	Doanh thu 2035			636.480	15.524	15.524	15.524	15.524	15.524	15.524	15.524	15.524	15.524
	Doanh thu 2036			636.480	15.912	15.912	15.912	15.912	15.912	15.912	15.912	15.912	15.912
2.2	Doanh thu quản lý HTKT			7.742.699	85.530	89.806	94.296	99.011	103.962	109.160	114.618	120.349	126.366
I	TOÀN DỰ ÁN												
I	ĐỒNG THU THỰC TẾ												
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	3.400.000		18.350.699	142.549	149.677	157.161	165.019	173.270	181.933	191.030	200.581	210.610
1.2	Doanh thu quản lý HTKT			10.608.000	142.549	149.677	157.161	165.019	173.270	181.933	191.030	200.581	210.610
II	ĐỒNG THU HẠCH TOÁN												
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			18.350.699	382.028	389.156	396.639	404.497	412.748	421.412	430.509	440.060	450.089
2.3	Doanh thu quản lý HTKT			10.608.000	239.479	239.479	239.479	239.479	239.479	239.479	239.479	239.479	239.479
				7.742.699	142.549	149.677	157.161	165.019	173.270	181.933	191.030	200.581	210.610

Bảng 6 - Doanh thu dự án
Thời gian phân tích

50

STT	Nội dung	Diện tích (m ²)	Đơn giá (triệu đồng/m ²)	Tổng cộng	NĂM 46	NĂM 47	NĂM 48	NĂM 49	NĂM 50
					NĂM 2071 45	NĂM 2072 46	NĂM 2073 47	NĂM 2074 48	NĂM 2075 49
Tiền độ thực hiện									
GIẢI ĐOẠN 1									
I	DỒNG THU THUỘC TẾ			7.381.567	137.225	144.086	151.290	158.855	166.798
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	3.400.000		4.243.200	-	-	-	-	-
-	Trả tiền một lần	3.400.000	3,12	4.243.200					
	Hệ số lập đầy								
1.2	Doanh thu quản lý HTKT	3.400.000	0,01	3.138.367	137.225	144.086	151.290	158.855	166.798
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy				40%	40%	40%	40%	40%
	Hệ số lập đầy								
II	DỒNG THU HẠCH TOÀN			7.381.567	238.136	234.998	242.202	249.767	257.709
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			4.243.200	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912
-	Trả tiền 1 lần			4.243.200	90.912	90.912	90.912	90.912	90.912
	Doanh thu 2028			1.272.960	26.520	26.520	26.520	26.520	26.520
	Doanh thu 2029			1.272.960	27.084	27.084	27.084	27.084	27.084
	Doanh thu 2030			848.640	18.449	18.449	18.449	18.449	18.449
	Doanh thu 2031			848.640	18.859	18.859	18.859	18.859	18.859
2.2	Doanh thu quản lý HTKT			3.138.367	137.225	144.086	151.290	158.855	166.798
GIẢI ĐOẠN 2									
A				10.969.133	205.837	216.129	226.936	238.282	250.197
I	DỒNG THU THUỘC TẾ			6.364.800	-	-	-	-	-
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	3.400.000		6.364.800					
-	Trả tiền một lần	3.400.000	3,12	6.364.800					
	Hệ số lập đầy								
1.2	Doanh thu quản lý HTKT	3.400.000	0,01	4.604.333	205.837	216.129	226.936	238.282	250.197
-	Thuê đất kho tàng, nhà máy				60%	60%	60%	60%	60%
	Hệ số lập đầy								
II	DỒNG THU HẠCH TOÀN			10.969.133	354.404	364.696	375.503	386.850	398.764
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			6.364.800	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567
-	Trả tiền 1 lần			6.364.800	148.567	148.567	148.567	148.567	148.567
	Doanh thu 2031			1.272.960	28.288	28.288	28.288	28.288	28.288
	Doanh thu 2032			1.272.960	28.931	28.931	28.931	28.931	28.931
	Doanh thu 2033			1.272.960	29.604	29.604	29.604	29.604	29.604
	Doanh thu 2034			1.272.960	30.309	30.309	30.309	30.309	30.309
	Doanh thu 2035			636.480	15.524	15.524	15.524	15.524	15.524
	Doanh thu 2036			636.480	15.912	15.912	15.912	15.912	15.912
2.2	Doanh thu quản lý HTKT			205.837	216.129	226.936	238.282	250.197	250.197
TOÀN DỰ AN									
I	DỒNG THU THUỘC TẾ			18.350.699	343.062	360.215	378.226	397.137	416.994
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	3.400.000		10.608.000	-	-	-	-	-
1.2	Doanh thu quản lý HTKT			7.742.699	343.062	360.215	378.226	397.137	416.994
II	DỒNG THU HẠCH TOÀN			18.350.699	582.541	599.694	617.705	636.616	656.473
2.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy			10.608.000	239.479	239.479	239.479	239.479	239.479
2.3	Doanh thu quản lý HTKT			7.742.699	343.062	360.215	378.226	397.137	416.994

Bảng 7 - Bảng tính lợi nhuận hàng năm

STT	Nội dung	Tổng cộng	NĂM									
			NĂM 2026	NĂM 2027	NĂM 2028	NĂM 2029	NĂM 2030	NĂM 2031	NĂM 2032	NĂM 2033	NĂM 2034	NĂM 2035
			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
I	DOANH THU	18.350.699	-	-	26.520	64.212	86.904	144.539	180.877	218.566	257.685	279.245
1.1	Cho thuê đất kho tàng nhà máy	10.608.000	-	-	26.520	53.604	72.053	119.200	148.131	177.734	208.043	223.567
1.3	Doanh thu quản lý HTKT	7.742.699	-	-	-	10.608	14.851	25.340	32.747	40.831	49.642	55.678
II	CHI PHÍ	11.026.709	-	-	26.520	64.212	129.035	158.739	147.356	300.969	309.975	324.134
1	Chi phí khấu hao TSCĐ	4.590.619	-	-	-	21.748	86.994	86.994	86.994	210.314	210.314	210.314
2	Chi phí kinh doanh	212.160	-	-	530	1.072	1.441	2.384	2.963	3.555	4.161	4.471
3	Chi phí quản lý vận hành	2.691.500	-	-	1.500	15.000	22.000	29.000	36.000	43.000	50.000	50.000
4	Chi phí duy tu, sửa chữa hạ tầng (tính từ năm 6)	1.130.906	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.540
5	Chi phí phát sinh khác	764.481	-	-	300	3.000	4.400	5.800	7.200	8.600	10.000	12.308
6	Chi phí thuê đất hàng năm	1.569.100	-	-	-	-	14.200	14.200	14.200	35.500	35.500	35.500
	<i>Giá trị đơn 1</i>	633.200	-	-	-	-	14.200	14.200	14.200	14.200	14.200	14.200
	<i>Giá trị đơn 2</i>	915.900	-	-	-	-	-	-	-	21.300	21.300	21.300
7	Chi trả lãi vay trong giai đoạn vận hành	67.943	-	-	24.190	23.392	-	20.362	-	-	-	-
III	Lợi nhuận	7.323.990	-	-	-	-	(42.131)	(14.200)	33.521	(82.404)	(52.290)	(44.889)
IV	Lãi lũy kế chuyển sang											
V	Thu nhập chịu thuế								33.521			
VI	Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.554.478							6.704			
VII	Lợi nhuận sau thuế	5.769.512							26.817			
VIII	KẾ HOẠCH TRẢ NỢ VÀ THU HỒI VỐN CHỦ SỞ HỮU											
1	Người trả nợ (Khấu hao + lợi nhuận)		-	-	21.748	-	44.863	72.794	120.515			
2	Nguồn tiền nhận rời				-	-	-	514.265	471.794			
3	Trả nợ gốc ngân hàng											
-	Nợ gốc đầu kỳ											
-	Trả gốc											
-	Lãi vay nhập gốc											
-	Dư nợ cuối kỳ											
4	Thu hồi vốn chủ sở hữu	1.000.000			21.748		44.863	587.059	346.330			

