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: 184/CBTT-VRG ***V/v: Công bố thông tin***	*Hải Dương, ngày 29 tháng 6 năm 2024*

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

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

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

Người được ủy quyền công bố thông tin

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

Mai Thế Thư

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 167/2024/NQ-ĐHĐCĐ	*Chí Linh, ngày 28 tháng 6 năm 2024*

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

Căn cứ Luật doanh nghiệp 2020 được sửa đổi bởi Luật số: 03/2022/QH15;

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

Căn cứ Biên bản họp số: 166/2024/BB-ĐHĐCĐ ngày 28/6/2024 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam,

Căn cứ kết quả biểu quyết kết quả bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị và Thành viên Ban kiểm soát; Kết quả biểu quyết về các nội dung Báo cáo và Tờ trình tại Đại hội (Thông qua việc bỏ phiếu biểu quyết/bầu cử),

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1: Phê duyệt Báo cáo số: 151/BC-HĐQT ngày 27/6/2024 về tình hình hoạt động năm 2023 và phương hướng hoạt động năm 2024 của Hội đồng quản trị Công ty *(Đính kèm Báo cáo)*.

Điều 2: Phê duyệt Báo cáo số: 06/BC-BKS.VRG ngày 27/6/2024 về tình hình hoạt động năm 2023 và kế hoạch năm 2024 của Ban kiểm soát *(Đính kèm Báo cáo)*.

Điều 3: Phê duyệt Báo cáo số: 169/BC-VRG ngày 24/6/2024 về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 của Công ty *(Đính kèm Báo cáo)*.

Điều 4: Phê duyệt Tờ trình số: 152/TTr-HĐQT ngày 27/6/2024 về việc đề nghị thông qua báo cáo tài chính năm 2023 (đã được kiểm toán) và phương án phân phối lợi nhuận năm 2023 *(Đính kèm Báo cáo)*.

Điều 5: Phê duyệt Tờ trình số: 07/TTr- BKS.VRG ngày 27/6/2024 về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024 *(Đính kèm Tờ trình)*.

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

- Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam;
- Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC;

- Công ty TNHH kiểm toán và dịch vụ tin học Moore AISC;

- Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn A&C;

- Công ty TNHH kiểm toán và thẩm định giá Việt Nam (AVA);

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

Điều 6: Phê duyệt Tờ trình số: 153/TTr-HĐQT ngày 27/6/2024 về Kế hoạch lao động, quỹ tiền lương và phân phối quỹ tiền lương năm 2024 *(Đính kèm Tờ trình)*.

Điều 7: Phê duyệt Tờ trình số: 154/TTr-HĐQT ngày 27/6/2024 về việc điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương *(Đính kèm Tờ trình)*.

Điều 8: Phê duyệt Tờ trình số: 155/TTr-HĐQT ngày 27/6/2024 về việc thông qua kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản năm 2024 *(Đính kèm Tờ trình)*.

Điều 9: Phê duyệt Tờ trình số: 156/TTr-HĐQT ngày 27/6/2024 về việc đề nghị thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh và phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 *(Đính kèm Tờ trình)*.

Điều 10: Đại hội đồng cổ đông biểu quyết đồng ý việc miễn nhiệm chức danh Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam đối với:

1. Ông Lê Văn Chành.

2. Ông Nguyễn Thế Nghĩa.

Điều 11: Đại hội đồng cổ đông biểu quyết đồng ý việc miễn nhiệm chức danh Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam đối với bà Vũ Thị Thu Hà.

Điều 12: Đại hội đồng cổ đông biểu quyết bầu bổ sung các Ông (Bà):

- Ông Phạm Trung Thái.

- Bà Phạm Thị Tuyết.

- Ông Nguyễn Đức Huỳnh.

- Ông Nguyễn Hồng Thái.

Làm Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam nhiệm kỳ 2024 - 2029.

Điều 13: Đại hội đồng cổ đông biểu quyết bầu bổ sung các Ông:

- Ông Trần Đức Nam.

- Ông Nguyễn Đình Đức.

Làm thành viên Ban kiểm soát Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp

Cao su Việt Nam nhiệm kỳ 2024 - 2029.

Điều 14: Phê duyệt Tờ trình số: 161/TTr-HĐQT ngày 27/6/2024 về việc thông qua quyết toán thù lao năm 2023 cho Thành viên Hội đồng quản trị; Thành viên Ban kiểm soát và phương án chi trả thù lao năm 2024 *(Đính kèm Tờ trình)*.

Điều 15: Nghị quyết này được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 biểu quyết thông qua vào hồi 20h00 ngày 28/6/2024. 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 trực thuộc Căn cứ Nghị quyết thi hành./.

Nơi nhận:
- Như Điều 15;
- 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

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

Phạm Trung Thái

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 166/2024/BB-ĐHĐCĐ	*Chí Linh, ngày 28 tháng 6 năm 2024*

BIÊN BẢN HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024 CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM

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

Căn cứ Luật Chứng khoán số: 59/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2021;

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.

Hôm nay, vào hồi 08 giờ 40 phút, ngày 28/06/2024, Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam (Công ty VRG) tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 (Sau đây gọi tắt là "Đại hội" hoặc "ĐHĐCĐ")

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 Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

3. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0800300443 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 04/10/2005, thay đổi lần thứ 10 ngày 28/06/2023.

4. Địa điểm điều hành và tổ chức Đại hội: Phòng họp của Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam - Khu công nghiệp Cộng Hòa, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

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 *(Căn cứ Danh sách số V813/2024-VRG/VSDC-ĐK của Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam chốt ngày 08/5/2024)* hoặc người đại diện theo ủy quyền hợp lệ.

Cụ thể như sau:

Tổng số cổ đông được triệu tập tham dự Đại hội là: 856 cổ đông nắm giữ: **25.894.868** cổ phần, tương đương 100% vốn điều lệ. Hiện nay, Công ty có:

- **13** cổ đông nước ngoài sở hữu **86.290** cổ phần, chiếm **0,33%;**

- **16** cổ đông pháp nhân sở hữu **20.866.728** cổ phần, chiếm **80,58%;**

- **840** cổ đông thể nhân, sở hữu **5.028.140** cổ phần, chiếm **19,42%.**

2. Các đơn vị tư vấn và các đối tác của Công ty bao gồm:

- Công ty cổ phần tư vấn phát triển hạ tầng Việt Nam IDC;

- Công ty cổ phần chứng khoán FPT;

3. Ban lãnh đạo và các cán bộ chủ chốt các Phòng, Ban đơn vị trực thuộc 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 Bà Vũ Thị Thu Hà - Trưởng Ban kiểm soát của Công ty thay mặt Ban tổ chức Đại hội báo cáo kết quả số lượng Đại biểu đăng ký đến tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 Công ty Cổ phần phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam, cụ thể:

- Trước giờ khai mạc Đại hội, tổng số cổ đông/người đại diện theo ủy quyền (Sau đây gọi chung là "Đại biểu") đăng ký tham dự là **11** đại biểu, đại diện cho **13.659.027** cổ phần, chiếm tỷ lệ **52,7480%** tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

- 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 2024 của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam đủ điều kiện để khai mạc.

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

Vào lúc 08 giờ 40 phút, Ông Phạm Trung Thái - Chủ tịch Hội đồng quản trị - Chủ tọa Đại hội tiến hành khai mạc Đại hội và thông qua danh sách Đoàn Chủ tịch, Ban thư ký và Ban kiểm phiếu để xin ý kiến biểu quyết của Đại hội:

a. Đoàn chủ tịch:

- Ông Phạm Trung Thái - Chủ tịch Hội đồng quản trị - Chủ tọa
- Ông Đặng Văn Thiệu - Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc - Thành viên.

b. 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 Trưởng Phòng Tài chính - Kế toán - Trưởng ban;
- Ông Trịnh Thanh Phong - Phó Giám đốc Ban quản lý Khu công nghiệp Cộng Hòa - Thành viên;
- Ông Lương Xuân Đích - Chuyên viên Phòng Kế hoạch - Đầu tư - Thành viên;

c. 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 Nguyễn Tiến Hưng - Phó Chánh Văn Phòng Hội đồng quản trị - Trưởng ban;

- Ông Trần Thanh Liêm - Trưởng Phòng Kế hoạch Đầu tư - Thành viên;

2. Chương trình họp và Quy chế làm việc tại Đại hội

a. Chương trình họp

Ông Phạm Trung Thái - Chủ tọa Đại hội thay mặt Ban tổ chức Đại hội thông qua Chương trình họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.

b. Quy chế tổ chức Đại hội

Ông Phạm Trung Thái - Chủ tọa Đại hội thay mặt Ban tổ chức Đại hội thông qua toàn văn Quy chế tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.

c. Quy chế bầu cử bổ sung Thành viên Hội đồng quản trị và Thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2024 - 2029

Ông Phạm Trung Thái - Chủ tọa Đại hội thay mặt Ban tổ chức Đại hội đọc Quy chế bầu cử Thành viên Hội đồng quản trị và Thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2024 - 2029.

3. Đại hội tiến hành biểu quyết thông qua Ban kiểm phiếu, Chương trình họp, Quy chế tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024, Quy chế bầu cử Thành viên Hội đồng quản trị và Thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2024 - 2029 bằng hình thức bỏ phiếu kín:

Tại thời điểm: 09 giờ 35 phút, số lượng đại biểu dự họp là: **11** đại biểu, đại diện cho: **13.659.027** phiếu biểu quyết, chiếm: **52,7480%** tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông có quyền biểu quyết.

Trong đó:

- Tổng số tờ phiếu phát ra: **11** đại diện cho **13.659.027** phiếu biểu quyết, chiếm **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu thu về: **11** đại diện cho **13.659.027** phiếu biểu quyết, chiếm **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

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

Kết quả kiểm phiếu cho từng nội dung như sau:

•Nội dung 01: Thông qua Ban kiểm phiếu

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **11** đại diện cho: **13.659.027** phiếu biểu quyết, chiếm: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: **11** đại diện cho: **13.659.027** phiếu biểu quyết, chiếm: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

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

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

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

Như vậy, nội dung 01 đã được thông qua với tỷ lệ 100%

•Nội dung 02: Thông qua Chương trình họp

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **11** đại diện cho: **13.659.027** phiếu biểu quyết, chiếm: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: **11** đại diện cho: **13.659.027** phiếu biểu quyết, chiếm: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

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

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

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

Như vậy, nội dung 02 đã được thông qua với tỷ lệ 100%

•Nội dung 03: Thông qua Quy chế tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **11** đại diện cho: **13.659.027** phiếu biểu quyết, chiếm: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: **11** đại diện cho: **13.659.027** phiếu biểu quyết, chiếm: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

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

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

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

Như vậy, nội dung 03 đã được thông qua với tỷ lệ 100%

•Nội dung 04: Thông qua Quy chế bầu cử Thành viên Hội đồng quản trị và Thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2024 - 2029

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **11** đại diện cho: **13.659.027** phiếu biểu quyết, chiếm: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu

quyết.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: **11** đại diện cho: **13.659.027** phiếu biểu quyết, chiếm: **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

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

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

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

Như vậy, nội dung 04 đã được thông qua với tỷ lệ 100%

Chủ tọa Đại hội báo cáo Đại hội bắt đầu tiến hành thông qua các nội dung tại Đại hội.

V. CÁC BÁO CÁO, TỜ TRÌNH TẠI ĐẠI HỘI

Đại hội nghe Chủ tịch Hội đồng quản trị trình bày báo cáo:

• Báo cáo số: 151/BC-HĐQT ngày 27/6/2024 về Tình hình hoạt động năm 2023 và phương hướng hoạt động năm 2024 của Hội đồng quản trị Công ty *(Có Báo cáo đính kèm)*;

Đại hội nghe Ban kiểm soát trình bày báo cáo:

• Báo cáo số: 06/BC-BKS.VRG ngày 27/6/2024 về Tình hình hoạt động năm 2023 và kế hoạch năm 2024 của Ban kiểm soát *(Có Báo cáo đính kèm)*;

Đại hội nghe Tổng giám đốc Công ty trình bày báo cáo:

• Báo cáo số: 169/BC-VRG ngày 24/6/2024 Về Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 của Công ty *(Có Báo cáo đính kèm)*;

• Tờ trình số: 152/TTr-HĐQT ngày 27/06/2024 Về việc đề nghị thông qua báo cáo tài chính năm 2023 (đã được kiểm toán) và phương án phân phối lợi nhuận năm 2023;

Đại hội nghe Ban kiểm soát trình bày Tờ trình:

• Tờ trình số: 07/TTr-BKS.VRG ngày 27/06/2024 Về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024 *(Có Tờ trình đính kèm)*;

Đại hội nghe Kế toán trưởng Công ty trình Tờ trình:

• Tờ trình số: 153/TTr-HĐQT ngày 27/06/2024 Về Kế hoạch lao động, quỹ tiền lương và phân phối quỹ tiền lương năm 2024 *(Có Tờ trình đính kèm)*;

Đại hội nghe Tổng giám đốc Công ty trình Tờ trình:

• Tờ trình số: 154/TTr-HĐQT ngày 27/06/2024 Về việc điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương *(Có Tờ trình đính kèm)*;

• Tờ trình số: 155/TTr-HĐQT ngày 27/06/2024 Về việc thông qua kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản năm 2024 *(Có Tờ trình đính kèm)*;

• Tờ trình số: 156/TTr-HĐQT ngày 27/6/2024 Về việc đề nghị thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh và phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 *(Có Tờ trình đính kèm)*;

Đại hội nghe Chủ tịch Hội đồng quản trị trình bày Tờ trình:

• Tờ trình số: 157/TTr-HĐQT ngày 27/6/2024 Về việc Miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị Công ty đối với:

- Ông Lê Văn Chành
- Ông Nguyễn Thế Nghĩa

(Có Tờ trình đính kèm)

• Tờ trình số: 158/TTr-HĐQT ngày 27/6/2024 Về việc miễn nhiệm thành viên Ban kiểm soát Công ty đối với bà Vũ Thị Thu Hà - Trưởng Ban kiểm soát *(Có Tờ trình đính kèm)*.

• Tờ trình số: 159/TTr-HĐQT ngày 27/6/2024 Về việc bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị Công ty đối với:

- Ông Phạm Trung Thái.
- Bà Phạm Thị Tuyết.
- Ông Nguyễn Đức Huỳnh.
- Ông Nguyễn Hồng Thái.

(Có Tờ trình đính kèm)

• Tờ trình số: 160/TTr-HĐQT ngày 27/6/2024 Về việc bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát Công ty đối với:

- Trần Đức Nam.

(Có Tờ trình đính kèm)

• Tờ trình số: 161/TTr-HĐQT ngày 27/6/2024 Về việc thông qua quyết toán thù lao năm 2023 cho thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát và phương án chi trả thù lao năm 2024 *(Có Tờ trình đính kèm)*;

Đại hội nghe Tổng giám đốc Công ty trình Tờ trình:

• Tờ trình số: 162/TTr-HĐQT ngày 27/6/2024 Về việc xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Cộng Hòa (mở rộng), thành phố Chí Linh, Hải Dương *(Có Tờ trình đính kèm)*;

• Tờ trình số: 163/TTr-HĐQT ngày 27/6/2024 Về việc xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Hoàng Tân, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương *(Có Tờ trình đính kèm)*;

• Tờ trình số: 164/TTr-HĐQT ngày 27/6/2024 Về việc xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm Công nghiệp

Lộc Giang 2, Huyện Đức Hòa, tỉnh Long An *(Có Tờ trình đính kèm)*;

•Tờ trình số: 165/TTr-VRG ngày 27/6/2024 Về việc xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghiệp quốc tế Trường Hải *(Có Tờ trình đính kèm)*.

VI. BIỂU QUYẾT THÔNG QUA CÁC BÁO CÁO, TỜ TRÌNH

Tại thời điểm: 12 giờ 47 phút, số lượng đại biểu dự họp là: **11** đại biểu, đại diện cho: **13.659.027** phiếu biểu quyết, chiếm: **52,7480%** tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông có quyền biểu quyết.

Trong đó:

- Tổng số tờ phiếu phát ra: **11** đại diện cho **13.659.027** phiếu biểu quyết, chiếm **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu thu về: **11** đại diện cho **13.659.027** phiếu biểu quyết, chiếm **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không thu về: **0** đại diện cho **0** phiếu biểu quyết, chiếm **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Kết quả kiểm phiếu biểu quyết cho từng nội dung như sau:

•Nội dung 01: Thông qua nội dung Báo cáo số: 151/BC-HĐQT ngày 27/6/2024 Về Tình hình hoạt động năm 2023 và phương hướng hoạt động năm 2024 của Hội đồng quản trị Công ty

Sau khi nghe toàn văn Báo cáo số: 151/BC-HĐQT ngày 27/6/2024 Về Tình hình hoạt động năm 2023 và phương hướng hoạt động năm 2024 của Hội đồng quản trị Công ty. Đại hội đã tiến hành biểu quyết thông qua kết quả như sau:

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **11** đại diện cho: **13.659.027** phiếu biểu quyết, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: **9** đại diện cho: **10.460.427** phiếu biểu quyết, chiếm: **76,5825%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **2** đại diện cho: **3.198.600** phiếu biểu quyết, chiếm: **23,4175%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy, Báo cáo số: 151/BC-HĐQT ngày 27/6/2024 đã được thông qua với tỷ lệ 76,5825%.

•Nội dung 02: Thông qua nội dung Báo cáo số: 06/BC-BKS.VRG ngày 27/6/2024 Về Tình hình hoạt động năm 2023 và kế hoạch năm 2024 của Ban kiểm

soát

Sau khi nghe toàn văn Báo cáo số: 06/BC-BKS.VRG ngày 27/6/2024 Về Tình hình hoạt động năm 2023 và kế hoạch năm 2024 của Ban kiểm soát. Đại hội đã tiến hành biểu quyết thông qua kết quả như sau:

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **11** đại diện cho: **13.659.027** phiếu biểu quyết, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: **11** đại diện cho: **13.659.027** phiếu biểu quyết, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy, Báo cáo số: 06/BC-BKS.VRG ngày 27/6/2024 đã được thông qua với tỷ lệ 100%.

•Nội dung 03: Thông qua nội dung Báo cáo số: 169/BC-VRG ngày 24/6/2024 Về Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 của Công ty

Sau khi nghe toàn văn Báo cáo số: 169/BC-VRG ngày 24/6/2024 Về Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 của Công ty. Đại hội đã tiến hành biểu quyết thông qua kết quả như sau:

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **11** đại diện cho: **13.659.027** phiếu biểu quyết, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: **7** đại diện cho: **8.816.127** phiếu biểu quyết, chiếm: **64,5443%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **4** đại diện cho: **4.842.900** phiếu biểu quyết, chiếm: **35,4557%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy, Báo cáo số: 169/BC-VRG ngày 24/6/2024 đã được thông qua với

tỷ lệ 64,5443%.

•Nội dung 04: Thông qua nội dung Tờ trình số: 152/TTr-HĐQT ngày 27/6/2024 Về việc đề nghị thông qua báo cáo tài chính năm 2023 (đã được kiểm toán) và phương án phân phối lợi nhuận năm 2023

Sau khi nghe toàn văn Tờ trình số: 152/TTr-HĐQT ngày 27/6/2024 Về việc đề nghị thông qua báo cáo tài chính năm 2023 (đã được kiểm toán) và phương án phân phối lợi nhuận năm 2023. Đại hội đã tiến hành biểu quyết thông qua kết quả như sau:

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **11** đại diện cho: **13.659.027** phiếu biểu quyết, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: **11** đại diện cho: **13.659.027** phiếu biểu quyết, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy, Tờ trình số: 152/TTr-HĐQT ngày 27/6/2024 đã được thông qua với tỷ lệ 100,0000%.

•Nội dung 05: Thông qua nội dung Tờ trình số: 07/TTr-BKS.VRG ngày 27/6/2024 Về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024.

Sau khi nghe toàn văn Tờ trình số: 07/TTr-BKS.VRG ngày 27/6/2024 Về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024. Đại hội đã tiến hành biểu quyết thông qua kết quả như sau:

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **11** đại diện cho: **13.659.027** phiếu biểu quyết, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: **11** đại diện cho: **13.659.027** phiếu biểu quyết, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: : **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: : **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: : **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm:

0,0000% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy, Tờ trình số: 07/TTr-BKS.VRG ngày 27/6/2024 đã được thông qua với tỷ lệ 100,0000%.

•Nội dung 06: Thông qua nội dung Tờ trình số: 153/TTr-HĐQT ngày 27/6/2024 Về Kế hoạch lao động, quỹ tiền lương và phân phối quỹ tiền lương năm 2024.

Sau khi nghe toàn văn Tờ trình số: 153/TTr-HĐQT ngày 27/6/2024 Về Kế hoạch lao động, quỹ tiền lương và phân phối quỹ tiền lương năm 2024. Đại hội đã tiến hành biểu quyết thông qua kết quả như sau:

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **11** đại diện cho: **13.659.027** phiếu biểu quyết, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: **7** đại diện cho: **8.816.127** phiếu biểu quyết, chiếm: **64,5443%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **4** đại diện cho: **4.842.900** phiếu biểu quyết, chiếm: **35,4557%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy, Tờ trình số: 153/TTr-HĐQT ngày 27/6/2024 đã được thông qua với tỷ lệ 64,5443%.

•Nội dung 07: Thông qua nội dung Tờ trình số: 154/TTr-HĐQT ngày 27/6/2024 Về việc điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

Sau khi nghe toàn văn Tờ trình số: 154/TTr-HĐQT ngày 27/6/2024 Về việc điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Đại hội đã tiến hành biểu quyết thông qua kết quả như sau:

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **11** đại diện cho: **13.659.027** phiếu biểu quyết, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: **7** đại diện cho: **8.816.127** phiếu biểu quyết, chiếm: **64,5443%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm:

0,0000% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

-Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **4** đại diện cho: **4.842.900** phiếu biểu quyết, chiếm: **35,4557%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

-Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy, Tờ trình số: 154/TTr-HĐQT ngày 27/6/2024 đã được thông qua với tỷ lệ 64,5443%.

•Nội dung 08: Thông qua nội dung Tờ trình số: 155/TTr-HĐQT ngày 27/6/2024 Về việc thông qua kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản năm 2024.

Sau khi nghe toàn văn Tờ trình số: 155/TTr-HĐQT ngày 27/6/2024 Về việc thông qua kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản năm 2024. Đại hội đã tiến hành biểu quyết thông qua kết quả như sau:

-Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **11** đại diện cho: **13.659.027** phiếu biểu quyết, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

-Tổng số tờ phiếu tán thành: **7** đại diện cho: **8.816.127** phiếu biểu quyết, chiếm: **64,5443%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

-Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

-Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **4** đại diện cho: **4.842.900** phiếu biểu quyết, chiếm: **35,4557%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

-Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy, Tờ trình số: 155/TTr-HĐQT ngày 27/6/2024 đã được thông qua với tỷ lệ 64,5443%.

•Nội dung 09: Thông qua nội dung Tờ trình số: 156/TTr-HĐQT ngày 27/06/2024 Về việc đề nghị thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh và phương án phân phối lợi nhuận năm 2024.

Sau khi nghe toàn văn Tờ trình số: 156/TTr-HĐQT ngày 27/06/2024 Về việc đề nghị thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh và phương án phân phối lợi nhuận năm 2024. Đại hội đã tiến hành biểu quyết thông qua kết quả như sau:

-Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **11** đại diện cho: **13.659.027** phiếu biểu quyết, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

-Tổng số tờ phiếu tán thành: **7** đại diện cho: **8.816.127** phiếu biểu quyết, chiếm: **64,5443%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu

quyết.

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **4** đại diện cho: **4.842.900** phiếu biểu quyết, chiếm: **35,4557%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy, Tờ trình số: 156/TTr-HĐQT ngày 27/06/2024 đã được thông qua với tỷ lệ 64,5443%.

•Nội dung 10: Thông qua nội dung Tờ trình số: 157/TTr-HĐQT ngày 27/6/2024 Về việc Miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị Công ty đối với:

- Ông Lê Văn Chành

- Ông Nguyễn Thế Nghĩa

Sau khi nghe toàn văn Tờ trình số: 157/TTr-HĐQT ngày 27/6/2024 Về việc Miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị Công ty. Đại hội đã tiến hành biểu quyết thông qua kết quả như sau:

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **11** đại diện cho: **13.659.027** phiếu biểu quyết, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: **11** đại diện cho: **13.659.027** phiếu biểu quyết, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy, Tờ trình số: 157/TTr-HĐQT ngày 27/6/2024 đã được thông qua với tỷ lệ 100,0000%.

•Nội dung 11: Thông qua nội dung Tờ trình số: 158/TTr-HĐQT ngày 27/6/2024 về việc miễn nhiệm thành viên Ban kiểm soát Công ty đối với bà Vũ Thị Thu Hà - Trưởng Ban kiểm soát.

Sau khi nghe toàn văn Tờ trình số: 158/TTr-HĐQT ngày 27/6/2024 về việc miễn nhiệm thành viên Ban kiểm soát Công ty. Đại hội đã tiến hành biểu quyết thông qua kết quả như sau:

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **11** đại diện cho: **13.659.027** phiếu biểu quyết, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu

quyết.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: **11** đại diện cho: **13.659.027** phiếu biểu quyết, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy, Tờ trình số: 158/TTr-HĐQT ngày 27/6/2024 về việc miễn nhiệm Thành viên Ban kiểm soát đối với bà Vũ Thị Thu Hà đã được thông qua với tỷ lệ 100,0000%.

•Nội dung 12: Thông qua nội dung Tờ trình số: 159/TTr-HĐQT ngày 27/6/2024 Về việc bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị Công ty đối với:

- Ông Phạm Trung Thái.

- Bà Phạm Thị Tuyết.

- Ông Nguyễn Đức Huỳnh.

- Ông Nguyễn Hồng Thái.

Sau khi nghe toàn văn Tờ trình số: 159/TTr-HĐQT ngày 27/6/2024 Về việc bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị Công ty. Đại hội đã tiến hành bầu bổ sung Thành viên Hội đồng quản trị bằng phiếu kín kết quả như sau:

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **11** đại diện cho: **13.659.027** phiếu biểu quyết, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: **11** đại diện cho: **13.659.027** phiếu biểu quyết, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy, Tờ trình số: 159/TTr-HĐQT ngày 27/6/2024 đã được thông qua với tỷ lệ 100,0000%.

Đại hội đã bầu Các ông bà có danh sách dưới đây vào Hội đồng quản trị

Công ty:

- Ông Phạm Trung Thái.
- Bà Phạm Thị Tuyết.
- Ông Nguyễn Đức Huỳnh.
- Ông Nguyễn Hồng Thái.

•Nội dung 13: Thông qua nội dung Tờ trình số: 160/TTr-HĐQT ngày 27/6/2024 Về việc bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát Công ty đối với:

- Ông Trần Đức Nam.

Sau khi nghe toàn văn Tờ trình số: 160/TTr-HĐQT ngày 27/6/2024 Về việc bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát Công ty. Đại hội đã tiến hành biểu quyết thông qua kết quả như sau:

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **11** đại diện cho: **13.659.027** phiếu biểu quyết, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: **11** đại diện cho: **13.659.027** phiếu biểu quyết, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy, Tờ trình số: 160/TTr-HĐQT ngày 27/6/2024 đã được thông qua với tỷ lệ 100,0000%.

Ông Nguyễn Đức Nam đã được bầu bổ sung vào Ban kiểm soát Công ty.

•Nội dung 14: Thông qua nội dung Tờ trình số: 161/TTr-HĐQT ngày 27/6/2024 Về việc thông qua quyết toán thù lao năm 2023 cho thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát và phương án chi trả thù lao năm 2024.

Sau khi nghe toàn văn Tờ trình số: 161/TTr-HĐQT ngày 27/6/2024 Về việc thông qua quyết toán thù lao năm 2023 cho thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát và phương án chi trả thù lao năm 2024. Đại hội đã tiến hành biểu quyết thông qua kết quả như sau:

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **11** đại diện cho: **13.659.027** phiếu biểu quyết, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: **11** đại diện cho: **13.659.027** phiếu biểu quyết, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy, Tờ trình số: 161/TTr-HĐQT ngày 27/6/2024 đã được thông qua với tỷ lệ 100,0000%.

•Nội dung 15: Thông qua nội dung Tờ trình số: 162/TTr-HĐQT ngày 27/6/2024 Về việc xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Cộng Hòa (mở rộng), thành phố Chí Linh, Hải Dương.

Sau khi nghe toàn văn Tờ trình số: 162/TTr-HĐQT ngày 27/6/2024 Về việc xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Cộng Hòa (mở rộng), thành phố Chí Linh, Hải Dương. Đại hội đã tiến hành biểu quyết thông qua kết quả như sau:

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **11** đại diện cho: **13.659.027** phiếu biểu quyết, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết..

- Tổng số tờ phiếu tán thành: **6** đại diện cho: **4.908.247** phiếu biểu quyết, chiếm: **35,9341%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **5** đại diện cho: **8.750.780** phiếu biểu quyết, chiếm: **64,0659%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy, Tờ trình số: 162/TTr-HĐQT ngày 27/6/2024 chưa thông qua với tỷ lệ 35,9341% (Lý do chưa thông qua: Chưa có ý kiến của các cổ đông lớn nên chưa thông qua tại Đại hội lần này).

•Nội dung 16: Thông qua nội dung Tờ trình số: 163/TTr-HĐQT ngày 27/6/2024 Về việc xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Hoàng Tân, thành phố

Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

Sau khi nghe toàn văn Tờ trình số: 163/TTr-HĐQT ngày 27/6/2024 Về việc xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Hoàng Tân, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Đại hội đã tiến hành biểu quyết thông qua kết quả như sau:

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **11** đại diện cho: **13.659.027** phiếu biểu quyết, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết..

- Tổng số tờ phiếu tán thành: **6** đại diện cho: **4.908.247** phiếu biểu quyết, chiếm: **35,9341%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 5 đại diện cho: **8.750.780** phiếu biểu quyết, chiếm: **64,0659%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **0** đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy, Tờ trình số: 163/TTr-HĐQT ngày 27/6/2024 chưa thông qua với tỷ lệ 35,9341% (Lý do chưa thông qua: Chưa có ý kiến của các cổ đông lớn nên chưa thông qua tại Đại hội lần này).

•Nội dung 17: Thông qua nội dung Tờ trình số: 164/TTr-HĐQT ngày 27/6/2024 Về việc xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm Công nghiệp Lộc Giang 2, Huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Sau khi nghe toàn văn Tờ trình số: 164/TTr-HĐQT ngày 27/6/2024 Về việc xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm Công nghiệp Lộc Giang 2, Huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Đại hội đã tiến hành biểu quyết thông qua kết quả như sau:

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 11 đại diện cho: **13.659.027** phiếu biểu quyết, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết..

- Tổng số tờ phiếu tán thành: **6** đại diện cho: **4.908.247** phiếu biểu quyết, chiếm: **35,9341%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 5 đại diện cho: **8.750.780** phiếu biểu

quyết, chiếm: **64,0659%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy, Tờ trình số: 164/TTr-HĐQT ngày 27/6/2024 chưa thông qua với tỷ lệ 35,9341% (Lý do chưa thông qua: Chưa có ý kiến của các cổ đông lớn nên chưa thông qua tại Đại hội lần này).

•Nội dung 18: Thông qua nội dung Tờ trình số: 165/TTr-VRG ngày 27/6/2024 Về việc xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghiệp quốc tế Trường Hải

Sau khi nghe toàn văn Tờ trình số: 165/TTr-VRG ngày 27/6/2024 Về việc xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghiệp quốc tế Trường Hải. Đại hội đã tiến hành biểu quyết thông qua kết quả như sau:

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **11** đại diện cho: **13.659.027** phiếu biểu quyết, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết..

- Tổng số tờ phiếu tán thành: **6** đại diện cho: **4.908.247** phiếu biểu quyết, chiếm: **35,9341%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **5** đại diện cho: **8.750.780** phiếu biểu quyết, chiếm: **64,0659%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy, Tờ trình số: 165/TTr-VRG ngày 27/6/2024 chưa thông qua với tỷ lệ 35,9341% (Lý do chưa thông qua: Chưa có ý kiến của các cổ đông lớn nên chưa thông qua tại Đại hội lần này).

VII. THẢO LUẬN TẠI ĐẠI HỘI

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Tổng giám đốc Công ty trực tiếp giải trình thêm các thông tin về 04 Dự án như sau:

- Các Dự án Công ty nghiên cứu triển khai trên địa bàn tỉnh Hải Dương và tỉnh Long An đều đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số: 1639/QĐ-TTg ngày 19/12/2023 (đối với tỉnh Hải Dương) và Quyết định số: 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023 (Đối với tỉnh Long An).

- Các Dự án nằm tại các vị trí thuận lợi cho kết nối vùng, kết nối giao thông, có

khả năng thu hút lao động cao;

- Có Quy hoạch và Kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2025.

- Các Khu công nghiệp và Cụm công nghiệp đều có Nhà đầu tư quan tâm sẵn sàng ký Hợp đồng thuê đất nếu xác định được thời gian thuê đất và giá cho thuê.

Các Dự án Công ty đang nghiên cứu để triển khai là Dự án cần có vốn đầu tư lớn Theo của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/1/2022 của Chính phủ quy định vốn tự có của 04 Dự án cần đáp ứng khoảng 1.100 tỷ trong khi vốn điều lệ của Công ty tại thời điểm hiện nay là 258.948.680.000 đồng. Vì vậy cần phải thông qua các cổ đông lớn để xem xét điều chỉnh vốn điều lệ trước khi thực hiện Dự án. Tại Đại hội cổ đông lần này, cổ đông lớn SIP không tham gia Đại hội. Công ty sẽ tiếp tục chỉnh sửa bổ sung hoàn thiện các hồ sơ Dự án để báo cáo các cổ đông lớn xin ý kiến trước khi triển khai tiếp các bước theo quy định của pháp luật.

Đại hội đồng cổ đông sau khi nghe báo cáo giải trình đã tiến hành thảo luận đã tiến hành thảo luận và đi đến thống nhất phương án đối với 04 Tờ trình xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án (Bao gồm: Dự án Khu công nghiệp Cộng Hòa (Mở rộng); Cụm công nghiệp Hoàng Tân; Cụm công nghiệp Lộc Giang 2; Khu công nghiệp Quốc tế Trường Hải) do tại thời điểm tổ chức Đại hội đồng cổ đông Ban tổ chức chưa nhận được ý kiến của cổ đông lớn nên chưa đủ cơ sở thông qua tại Đại hội lần này. Đại hội thống nhất giao Ban lãnh đạo Công ty tiếp tục chỉnh sửa hoàn thiện Hồ sơ Dự án báo cáo cổ đông lớn khi đủ điều kiện sẽ báo cáo các cổ đông trong cuộc họp gần nhất (Sẽ tổ chức Đại hội đồng cổ đông bất thường để báo cáo việc triển khai Dự án).

VIII. NỘI DUNG BỔ SUNG TẠI ĐẠI HỘI

1. Căn cứ Luật Doanh nghiệp, Điều 285 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ và theo quy định của Điều lệ Công ty quy định số lượng Thành viên Ban kiểm soát tối thiểu là 03 người.

Tại thời điểm 14 giờ 00, Sau khi bầu bổ sung ông Trần Đức Nam Ban kiểm soát Công ty chỉ có 02 người nên không đáp ứng yêu cầu của Điều lệ Công ty; Ban kiểm soát đương nhiệm không giới thiệu thêm ứng viên để Đại hội tiến hành bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát. Căn cứ tình hình thực tế, đối chiếu với các quy định Pháp luật Chủ tọa Đại hội đề xuất phương án: Để đảm bảo quy định về số lượng Thành viên Ban kiểm soát (Theo quy định tại Điều lệ Công ty Ban kiểm soát tối thiểu có 03 thành viên) Chủ tọa đề nghị Đại hội xem xét cho phép bầu bổ sung thêm 01 thành viên Ban kiểm soát. Chủ tọa đề nghị Đại hội biểu quyết thông qua.

Đại hội đồng cổ đông thống nhất biểu quyết để lấy ý kiến thông qua việc cho phép bầu đủ số lượng 03 thành viên Ban kiểm soát và chấp thuận phương án tại Đại hội cho phép ứng cử để bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát và Đại hội sẽ bầu bằng hình thức bỏ phiếu kín.

Các cổ đông được phát phiếu xin ý kiến bổ sung về nội dung và tiến hành bỏ phiếu vào hòm phiếu theo hướng dẫn của Trưởng Ban kiểm phiếu.

Tại thời điểm: 13 giờ 14 phút, số lượng đại biểu dự họp là: **11** đại biểu, đại diện cho: **13.659.027** phiếu biểu quyết, chiếm: **52,7480%** tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông có quyền biểu quyết.

Trong đó:

- Tổng số tờ phiếu phát ra: **11** đại diện cho **13.659.027** phiếu biểu quyết, chiếm **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu thu về: **10** đại diện cho **13.658.527** phiếu biểu quyết, chiếm **99,9963%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không thu về: **1** đại diện cho **500** phiếu biểu quyết, chiếm **0,0037%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Kết quả kiểm phiếu như sau:

•Thông qua nội dung bổ sung tại Đại hội về việc ứng cử bổ sung thành viên Ban kiểm soát.

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **10** đại diện cho: **13.658.527** phiếu biểu quyết, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: **9** đại diện cho: **13.171.577** phiếu biểu quyết, chiếm: **96,4348%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: **1** đại diện cho: **486.950** phiếu biểu quyết, chiếm: **3,5652%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết

Như vậy, nội dung bổ sung tại Đại hội về việc cho phép ứng cử tham gia Ban kiểm soát Công ty đã được thông qua với tỷ lệ 96,4348%.

2. Căn cứ kết quả kiểm phiếu, Chủ tọa thông báo việc Đại hội đồng cổ đông chấp thuận bổ sung hình thức ứng cử làm thành viên Ban kiểm soát để Đại hội bầu; Chủ tọa Đại hội nêu các tiêu chuẩn và điều kiện của thành viên Ban kiểm soát theo quy định tại khoản 1 Điều 169 Luật Doanh nghiệp 2020 và Điều lệ Công ty.

Tại Đại hội, Ban Tổ chức nhận được hồ sơ ứng cử của ông Nguyễn Đình Đức xin ứng cử tham gia thành viên Ban kiểm soát được Ban tổ chức Đại hội chấp thuận. Ông Nguyễn Đình Đức đã trình bày hồ sơ ứng cử tham gia thành viên Ban kiểm soát tại Đại hội. Căn cứ tiêu chuẩn và điều kiện ứng cử tham gia Ban kiểm soát, Đại hội xét thấy hồ sơ ông Nguyễn Đình Đức là đủ điều kiện.

Chủ tọa đã báo cáo Đại hội xin ý kiến biểu quyết thông qua nội dung: Ứng cử viên Ban Kiểm soát đối với ông Nguyễn Đình Đức bằng hình thức bỏ phiếu kín.

Các cổ đông được phát phiếu và tiến hành bỏ phiếu vào hòm phiếu theo hướng dẫn của Trưởng Ban kiểm phiếu.

Tại thời điểm: 14 giờ 52 phút, số lượng đại biểu dự họp là: **11** đại biểu, đại diện cho: **13.659.027** phiếu biểu quyết, chiếm: **52,7480%** tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông có quyền biểu quyết.

Trong đó:

- Tổng số tờ phiếu phát ra: **11** đại diện cho **13.659.027** phiếu biểu quyết, chiếm **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu thu về: **10** đại diện cho **13.658.527** phiếu biểu quyết, chiếm **99,9963%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không thu về: **1** đại diện cho **500** phiếu biểu quyết, chiếm **0,0037%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Kết quả kiểm phiếu biểu quyết cho nội dung như sau:

•Nội dung: Thông qua ứng cử viên để bổ sung vào danh sách bầu thành viên Ban kiểm soát đối với ông Nguyễn Đình Đức

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **10** đại diện cho: **13.658.527** phiếu biểu quyết, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: **10** đại diện cho: **13.658.527** phiếu biểu quyết, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy ông Nguyễn Đình Đức đã được thông qua để bổ sung vào danh sách bầu vào Ban kiểm soát Công ty với tỷ lệ 100%.

IX. BẦU CỬ THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT CÔNG TY NHIỆM KỲ 2024 - 2029

Sau khi thống nhất danh sách bầu cử Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát. Các cổ đông được phát phiếu bổ sung và tiến hành bỏ phiếu vào hòm phiếu theo hướng dẫn của Trưởng Ban kiểm phiếu.

1. Bầu cử thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2024 - 2029

a. Danh sách ứng viên:

STT	HỌ VÀ TÊN ỨNG VIÊN

1	Phạm Trung Thái
2	Phạm Thị Tuyết
3	Nguyễn Đức Huỳnh
4	Nguyễn Hồng Thái

b. Kết quả bầu cử

- Tổng số tờ phiếu phát ra: **11** đại diện cho: **13.659.027** phiếu biểu quyết, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu thu về: **10** đại diện cho: **13.658.527** phiếu biểu quyết, chiếm: **99,9963%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không thu về: **500** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0037%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **13.658.527** phiếu biểu quyết, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Kết quả chi tiết như sau:

STT	Họ và tên ứng viên	Số tờ phiếu tán thành
1	**Phạm Trung Thái**	**10** đại diện **22.558.447** phiếu bầu chiếm: **165,1602%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết
2	**Phạm Thị Tuyết**	**10** đại diện **14.958.767** phiếu bầu chiếm: **109,5196%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết
3	**Nguyễn Đức Huỳnh**	**8** đại diện **8.558.447** phiếu bầu chiếm: **62,6601%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết
4	**Nguyễn Hồng Thái**	**8** đại diện **8.558.447** phiếu bầu chiếm: **62,6601%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết

Căn cứ kết quả bầu cử, danh sách trúng cử thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2024 - 2029 gồm 4 ứng viên sau:

STT	Họ và tên ứng viên	Số tờ phiếu tán thành
1	**Phạm Trung Thái**	**10** đại diện **22.558.447** phiếu bầu chiếm: **165,1602%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết

2	**Phạm Thị Tuyết**	**10** đại diện **14.958.767** phiếu bầu chiếm: **109,5196%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết
3	**Nguyễn Đức Huỳnh**	**8** đại diện **8.558.447** phiếu bầu chiếm: **62,6601%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết
4	**Nguyễn Hồng Thái**	**8** đại diện **8.558.447** phiếu bầu chiếm: **62,6601%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết

2. Bầu cử thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2024 - 2029

a. Danh sách ứng viên:

STT	Họ và tên ứng viên
1	Nguyễn Đình Đức

b. Kết quả bầu cử:

- Tổng số tờ phiếu phát ra: **11** đại diện cho: **13.659.027** phiếu biểu quyết, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu thu về: **10** đại diện cho: **13.658.527** phiếu biểu quyết, chiếm: **99,9963%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không thu về: **500** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0037%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **13.658.527** phiếu biểu quyết, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Kết quả chi tiết như sau:

STT	Họ và tên ứng viên	Số tờ phiếu tán thành
1	**Nguyễn Đình Đức**	**10** đại diện cho: **13.658.527** phiếu bầu, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết

Căn cứ kết quả bầu cử, danh sách trúng cử thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2024 - 2029 gồm ứng viên sau:

STT	Họ và tên ứng viên	Số tờ phiếu tán thành
1	**Nguyễn Đình Đức**	**10** đại diện cho: **13.658.527** phiếu bầu, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết

X. BIỂU QUYẾT THÔNG QUA BIÊN BẢN HỌP VÀ NGHỊ QUYẾT

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024

Vào lúc 19 giờ 05 phút Ông Nguyễn Tiến Hưng - Thư ký Đại hội đọc toàn văn dự thảo Biên bản họp và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên thường niên năm 2024 cho toàn thể cổ đông dự họp cùng nghe.

Đại hội tiến hành biểu quyết thông qua Biên bản họp và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 bằng hình thức bỏ phiếu kín.

Tại thời điểm: 19 giờ 10 phút, số lượng đại biểu dự họp là: 11 đại biểu, đại diện cho: 13.659.027 phiếu biểu quyết, chiếm: 52,7480% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông có quyền biểu quyết.

Trong đó:

- Tổng số tờ phiếu phát ra: **11** đại diện cho **13.659.027** phiếu biểu quyết, chiếm 100,0000% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu thu về: **11** đại diện cho **13.659.027** phiếu biểu quyết, chiếm 100,0000% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

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

Kết quả kiểm phiếu cho từng nội dung như sau:

•Nội dung 01: Thông qua Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **11** đại diện cho **13.659.027** phiếu biểu quyết, chiếm **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: **11** đại diện cho **13.659.027** phiếu biểu quyết, chiếm **100,0000%** 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, chiếm **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, chiếm **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, chiếm **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Như vậy, nội dung 01 đã được thông qua với tỷ lệ 100%

•Nội dung 02: Thông qua Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **11** đại diện cho **13.659.027** phiếu biểu quyết, chiếm **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

- Tổng số tờ phiếu tán thành: **11** đại diện cho **13.659.027** phiếu biểu quyết, chiếm **100,0000%** 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, chiếm **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, chiếm **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, chiếm **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Như vậy, nội dung 02 đã được thông qua với tỷ lệ 100%

Đại hội đã biểu quyết thông qua toàn văn Biên bản họp và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024. 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.

Vào lúc 19 giờ 45 phút, Chủ tọa Đại hội - Ông Phạm Trung Thái tuyên bố bế mạc Đại hội.

Biên bản được lập lúc 20h00, ngày 28/6/2024, bao gồm 20 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, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, 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.

TM. BAN THƯ KÝ ĐẠI HỘI **TRƯỞNG BAN**	**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG** **CHỦ TỌA ĐẠI HỘI**
Nguyễn Tiến Hưng	**Phạm Trung Thái** **CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

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**

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

1. Thời gian: 08h00, ngày 28 tháng 06 năm 2024.

2. Địa điểm: Phòng họp Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam, Khu công nghiệp Cộng Hòa, P. Cộng Hòa, TP. Chí Linh, Tỉnh Hải Dương.

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

	11. Tờ trình về việc miễn nhiệm thành viên Ban kiểm soát Công ty	
	12. Tờ trình về việc bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị Công ty	
	13. Tờ trình Về việc bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát Công ty	
	14. Tờ trình Về việc thông qua quyết toán thù lao năm 2023 cho thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát và phương án chi trả thù lao năm 2024	
	15. Tờ trình Về việc xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Cộng Hòa (Mở rộng), thành phố Chí Linh, Hải Dương	
	16. Tờ trình Về việc xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Hoàng Tân, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương	
	17. Tờ trình Về việc xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm Công nghiệp Lộc Giang 2, Huyện Đức Hòa, tỉnh Long An	
	18. Tờ trình Về việc xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghiệp quốc tế Trường Hải	
10h30 – 11h00	**III. Đại hội thảo luận về các Báo cáo, Tờ trình và tiến hành biểu quyết thông qua các Báo cáo, Tờ trình**	
11h00 – 11h15	**IV. Công bố kết quả kiểm phiếu biểu quyết**	Trưởng ban kiểm phiếu
11h15 – 11h30	**V. Tiến hành Bầu cử bổ sung thành viên Hội đồng quản trị và thành viên Ban Kiểm soát Công ty nhiệm kỳ 2024 - 2029**	Đoàn chủ tịch
11h30 – 11h45	**VI. Công bố kết quả kiểm phiếu bầu cử**	Trưởng ban kiểm phiếu
11h45 – 12h00	**VII. Thủ tục bế mạc ĐHĐCĐ thường niên năm 2024**	
	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

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

Phạm Trung Thái

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

Chi Linh, ngày ... tháng ... năm 2024

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

Căn cứ:

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

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

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

Điều 2. Giải thích từ ngữ

2.1 ***"Công ty" hoặc "VRG"*** là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

2.2 ***"ĐHĐCĐ"*** *hoặc "Đại hội"* là Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

2.3 ***"Người đại diện theo ủy quyền của cổ đông"*** là người được cổ đông ủy quyền hợp lệ bằng văn bản để tham dự và thực hiện các quyền hợp pháp của cổ đông tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

2.4 ***"Đại biểu"*** là cổ đông và người đại diện theo ủy quyền (hợp lệ) của cổ đông tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

Điều 3. Điều kiện tham dự Đại hội

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

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

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

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

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

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

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

1. ***Quyền của các đại biểu tham dự Đại hội***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

   Thời gian hoãn tối đa không quá 03 ngày kể từ ngày cuộc họp dự định khai mạc.
7. Giải quyết các vấn đề phát sinh khác trong suốt quá trình Đại hội.

<u>Điều 9.</u> Quyền và nghĩa vụ của Ban thư ký

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

<u>Điều 10.</u> Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm phiếu

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

Chương III
TIẾN HÀNH ĐẠI HỘI

Điều 11. Điều kiện tiến hành Đại hội

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

Điều 12. Cách thức tiến hành Đại hội

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

Điều 13. Thảo luận tại Đại hội

1. Nguyên tắc:

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

2. Giải đáp ý kiến của các Đại biểu

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

Chương IV
BIỂU QUYẾT, THỂ LỆ BIỂU QUYẾT VÀ ĐIỀU KIỆN ĐỂ NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG ĐƯỢC THÔNG QUA

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

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

1. Đối tượng thực hiện biểu quyết

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

2. Hình thức biểu quyết

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

3. Thể lệ biểu quyết

a. Đại biểu tiến hành biểu quyết bằng hình thức điền vào Phiếu biểu quyết. Đối với từng nội dung biểu quyết, Đại biểu chọn một trong ba phương án **"Tán thành", "Không tán thành", "Không có ý kiến"** được in sẵn trong Phiếu biểu quyết bằng cách đánh dấu "x" hoặc "√" vào ô mà Đại biểu chọn. Sau khi đánh dấu vào các nội dung cần biểu quyết, Đại biểu ký và ghi rõ họ tên vào Phiếu biểu quyết rồi bỏ vào thùng phiếu kín đã được niêm phong tại Đại hội theo hướng dẫn của Ban kiểm phiếu.

b. Phiếu biểu quyết hợp lệ:

- Phiếu theo mẫu in sẵn do Ban tổ chức phát ra.
- Phiếu có đầy đủ chữ ký và ghi rõ họ tên của Đại biểu.
- Phiếu không có gạch xóa, cạo, sửa chữa, rách nát,... không ghi thêm nội dung biểu

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

- Trên mỗi tờ phiếu biểu quyết, có thể có nhiều nội dung biểu quyết. Nội dung biểu quyết được coi là hợp lệ khi Đại biểu đánh dấu chọn một trong ba ô: "Tán thành", "Không tán thành", "Không có ý kiến". Nội dung biểu quyết được coi là không hợp lệ khi Đại biểu không đánh dấu vào ô biểu quyết nào hoặc đánh dấu vào nhiều hơn một ô biểu quyết đối với cùng một nội dung biểu quyết. Trường hợp tờ phiếu biểu quyết hợp lệ nhưng có một hoặc một số nội dung biểu quyết không hợp lệ thì các nội dung hợp lệ còn lại vẫn được tính vào kết quả biểu quyết đối với nội dung hợp lệ đó.

c. Phiếu biểu quyết không hợp lệ:

- Phiếu không theo mẫu in sẵn của Ban tổ chức phát ra.
- Phiếu không có đầy đủ chữ ký và không ghi rõ họ tên của Đại biểu.
- Phiếu bị tẩy xóa, cạo, sửa chữa, rách nát, viết thêm nội dung khác ngoài quy định vào phiếu biểu quyết. Khi đó tất cả các nội dung biểu quyết trên phiếu biểu quyết là không hợp lệ.
- Phiếu biểu quyết có tất cả các nội dung biểu quyết không hợp lệ.
- Phiếu nộp sau khi Ban kiểm phiếu đã mở niêm phong thùng phiếu.

d. Trường hợp Đại biểu có yêu cầu đổi lại Phiếu biểu quyết do bị rách, nát, sơ suất viết thêm các ký hiệu lên Phiếu biểu quyết ("Phiếu biểu quyết hỏng"), nếu Đại biểu chưa bỏ phiếu vào thùng phiếu và chưa hết thời hạn bỏ phiếu, Đại biểu được quyền gặp trực tiếp Ban Kiểm phiếu để trả lại Phiếu biểu quyết hỏng và đổi lấy Phiếu biểu quyết mới nhằm đảm bảo quyền lợi của cổ đông. Ban Kiểm phiếu tập hợp các Phiếu biểu quyết hỏng gửi lại Đoàn Chủ tịch.

e. Trường hợp Đại biểu đến dự họp muộn, Đại biểu vẫn có quyền đăng ký tham dự Đại hội và tham gia biểu quyết những vấn đề, nội dung tiếp theo của Đại hội. Đại biểu không có quyền tham gia biểu quyết những vấn đề đã bỏ phiếu xong. Trong trường hợp này hiệu lực của những nội dung biểu quyết trước đó không bị ảnh hưởng.

<u>Điều 15.</u> Điều kiện để Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông được thông qua

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

b. Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại;

c. Tạm dừng hoạt động, tổ chức lại hay giải thể doanh nghiệp;

d. Thay đổi, ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;

e. Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý Công ty;

f. Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty *(Căn cứ Khoản 2, Điều 21, Điều lệ Công ty)*.

Chương V

BIÊN BẢN, NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

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

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

Chương VI

HIỆU LỰC THI HÀNH

Điều 17. Hiệu lực thi hành:

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

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

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

Chí Linh, ngày ... tháng ... năm 2024

QUY CHẾ BẦU CỬ BỔ SUNG
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT
NHIỆM KỲ 2024 - 2029

Căn cứ:

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

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

ĐIỀU 1. PHẠM VI ÁP DỤNG

1. Quy chế này áp dụng cho việc bầu cử bổ sung thành viên Hội đồng Quản trị và thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2024 - 2029 của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.
2. Các cổ đông/Người đại diện theo ủy quyền của cổ đông (**"Đại biểu"**), thành viên HĐQT, thành viên BKS, các ứng viên có trách nhiệm tuân thủ quy định tại Quy chế này và Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty.
3. Chủ tọa Đại hội có trách nhiệm chủ trì việc bầu cử với những việc cụ thể như sau:

- Giới thiệu danh sách ứng cử, đề cử vào Hội đồng quản trị;
- Giới thiệu danh sách ứng cử, đề cử vào Ban Kiểm soát;
- Cùng với Ban kiểm phiếu giải quyết các khiếu nại về cuộc bầu cử (nếu có).

ĐIỀU 2. NGUYÊN TẮC BẦU CỬ

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

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

ĐIỀU 3. NHIỆM KỲ VÀ TIÊU CHUẨN LÀM THÀNH VIÊN HĐQT

1. Nhiệm kỳ: 2024 – 2029.
2. Tiêu chuẩn ứng cử viên tham gia Hội đồng quản trị:

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

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

ĐIỀU 4. NHIỆM KỲ VÀ TIÊU CHUẨN LÀM THÀNH VIÊN BKS

1. Nhiệm kỳ: **2024 – 2029.**
2. Tiêu chuẩn ứng cử viên tham gia Ban Kiểm soát:

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

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

ĐIỀU 5. DANH SÁCH ỨNG CỬ VIÊN

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

ĐIỀU 6. PHƯƠNG THỨC BẦU CỬ

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

ĐIỀU 7. PHIẾU BẦU CỬ

1. Phiếu bầu cử

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

– Phiếu bầu cử thành viên HĐQT/BKS do Công ty phát hành, ghi tên đại biểu, mã đại biểu, Tổng số lượng phiếu biểu quyết đại diện, Tổng số lượng phiếu bầu thành viên HĐQT/BKS, danh sách các ứng cử viên HĐQT/BKS.

– Khi được phát Phiếu bầu cử, đại biểu phải kiểm tra lại toàn bộ thông tin ghi trên Phiếu bầu cử, nếu có sai sót phải thông báo ngay cho Ban Kiểm phiếu.

2. Cách ghi Phiếu bầu cử

- Mỗi Phiếu bầu cử HĐQT/BKS được bầu tối đa số lượng thành viên HĐQT/BKS được Đại hội đồng cổ đông thông qua để bầu nhiệm kỳ 2024 – 2029.
- Trong mỗi Phiếu bầu cử thành viên HĐQT, BKS có hai cột gồm: cột "Bầu dồn đều phiếu" và cột "Số phiếu bầu". Đại biểu thực hiện việc bầu cử theo hướng dẫn như sau:

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

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

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

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

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

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

2. Bỏ phiếu và Kiểm phiếu

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

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

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

ĐIỀU 8. HIỆU LỰC THI HÀNH

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

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

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

Xin trân trọng cảm ơn!

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 07/TTr- BKS.VRG	*Hải Dương, ngày 27 tháng 06 năm 2024*

TỜ TRÌNH

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

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

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

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

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

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

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

1.1. Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam;

1.2. Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC;

1.3. Công ty TNHH kiểm toán và dịch vụ tin học Moore AISC

1.4. Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn A&C

1.5. Công ty TNHH kiểm toán và thẩm định giá Việt Nam (AVA)

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

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

Trân trọng!

Nơi nhận: - Như kính gửi; - Lưu: VT, BKS	**TM.BAN KIỂM SOÁT** **TRƯỞNG BAN** **Vũ Thị Thu Hà**

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 151/BC-HĐQT	*Chí Linh, ngày 27 tháng 6 năm 2024*

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

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

Thực hiện chức năng, nhiệm vụ theo quy định tại Luật doanh nghiệp và Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của Công ty với tinh thần thẳng thắn, trung thực, khách quan Hội đồng quản trị xin được Báo cáo đánh giá kết quả thực hiện nhiệm vụ Năm 2023 và Phương hướng triển khai Công tác năm 2024 như sau:

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

1. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Hội đồng quản trị Công ty có 07 thành viên. Đa số thành viên Hội đồng quản trị hoạt động kiêm nhiệm và cư trú ở nhiều tỉnh thành khác nhau. Năm 2023, Hội đồng quản trị tổ chức 05 lần họp trong đó 01 lần họp trực tiếp, 04 lần họp theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản cụ thể như sau:

Trong năm, Hội đồng quản trị đã ban hành 07 Nghị quyết và 38 Quyết định để chỉ đạo triển khai các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Các văn bản của Hội đồng quản trị ban hành phù hợp với Điều lệ công ty, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

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

Hội đồng quản trị chủ động 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 đăng ký nhu cầu cho Công ty được nghiên cứu để triển khai các dự án đầu tư mới, các dự án nghiên cứu đều có khả năng cạnh tranh cao (Các KCN và CCN đều nằm trong danh mục được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh và nằm trong kế hoạch và quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021- 2025) đây chính là thế mạnh của thương hiệu VRG qua việc các tỉnh chấp thuận giao cho Công ty VRG làm chủ đầu tư các dự án KCN; CCN là minh chứng về uy tín và khả năng phát triển thương hiệu của Công ty trên địa bàn cả nước.

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

- Hội đồng quản trị tăng cường công tác kiểm tra, giám sát hoạt động quản lý, điều hành góp phần đưa hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đi vào nề nếp, đảm bảo tuân thủ các quy định của Pháp luật; Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của Công ty và các Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông Công ty. Tuân thủ các quy định trong hoạt động công bố thông tin, Báo cáo quản trị nội bộ và các văn bản tài liệu công bố thông tin khác.

- Hội đồng quản trị luôn chủ động phối hợp với Ban Tổng giám đốc động viên, đôn đốc CB.CNV Công ty nêu cao ý thức kỷ luật, trách nhiệm trong việc tổ chức thực hiện tốt các mục tiêu nhiệm vụ sản xuất kinh doanh đã được Đại hội đồng Cổ đông giao.

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

1. Đánh giá chung

Năm 2023 cùng với sự chỉ đạo quyết liệt của Lãnh đạo Công ty cùng với sự nỗ lực cố gắng của tập thể người lao động các công trình hạ tầng kỹ thuật của Khu công nghiệp, được tập trung triển khai đồng bộ, đẩy mạnh các hoạt động xúc tiến thu hút đầu tư được vận hành đồng bộ linh hoạt. Kết thúc năm 2023 Công ty đã đạt được nhiều thành công đáng được ghi nhận, kết quả cụ thể như sau:

- Thu hút thêm 03 nhà đầu tư vào thuê lại đất tại KCN Cộng Hòa với diện tích hơn 28,9ha. Đây là kết quả đáng ghi nhận của Ban lãnh đạo Công ty (Năm 2023 doanh thu và lợi nhuận đều vượt kế hoạch. Chia cổ tức cho các cổ đông với tỷ lệ khá cao)

- Thực hiện tốt công tác Quản lý tài chính; Quản trị doanh nghiệp; Bảo toàn và phát triển nguồn tốt vốn của Cổ đông (***Vốn chủ sở hữu năm 2023 tăng lên 76,88% so với vốn góp ban đầu***).

- Nghiên cứu, xây dựng các giải pháp để phát triển Công ty đồng bộ, linh hoạt đáp ứng yêu cầu hội nhập trong thời kỳ công nghiệp 5.0; Tiếp cận và sẵn sàng đồng hành với nhà đầu tư; Cung cấp các dịch vụ hậu cần chuyên nghiệp; Đồng hành với các Nhà đầu tư qua đó tiếp cận hệ sinh thái doanh nghiệp FDI mở rộng khả năng thu hút đầu tư hiệu quả:

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

+ Tiếp tục triển khai các thủ tục để thực hiện mở rộng KCN Cộng Hòa với quy mô 190 ha; Cụm công nghiệp Hoàng Tân diện tích 75ha tại phường Hoàng Tân, TP. Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

+ Nghiên cứu triển khai dự án đầu tư: Khu công nghiệp Quốc tế Trường Hải tại huyện Đức Huệ tỉnh Long An (162ha); Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 tại huyện Đức Hòa (75ha), tỉnh Long An.

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

Năm 2023 cùng với làn sóng chuyển dịch nhu cầu đầu tư của các doanh nghiệp đến từ Trung Quốc; Đài Loan vào Việt Nam Công ty đã chủ động thúc đẩy công tác xúc tiến đầu tư, chủ động tiếp cận các Nhà đầu tư để giới thiệu về Khu công nghiệp Cộng Hòa với nhiều giải pháp đồng bộ, hài hòa hoạt động thu hút đầu tư có nhiều chuyển biến tích cực. Với quan điểm chỉ đạo xuyên suốt: Chuyên nghiệp hóa hoạt động cung cấp dịch vụ hậu cần cho Nhà đầu tư; Đáp ứng đầy đủ các dịch vụ chất lượng cao về Điện - Nước - Xử lý nước thải.

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

Tính đến thời điểm 31/12/2023 khu công nghiệp đã thu hút được 11 Nhà đầu tư trong và ngoài nước với tổng diện tích đã cho thuê 113,0 ha.

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

Các chỉ tiêu tài chính đạt cụ thể như bảng tổng hợp sau:

STT	Các chỉ tiêu	Đơn vị	Kế hoạch 2023	Thực hiện 2023	Tỉ lệ (%) T.hiện so với KH

1	Tổng Doanh thu	Triệu đồng	246.044	551.504	*224,14*
1.1	*Doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh KCN*	*Triệu đồng*	*244.544*	*548.836*	
1.2	*Doanh thu từ hoạt động tài chính + Khác*	*Triệu đồng*	*1.500*	*2.668*	
2	Tổng chi phí	Triệu đồng	135.060	312.075	*231,05*
3	Tổng lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	110.984	239.429	*215,73*
4	Thuế TNDN	Triệu đồng	22.197	52.841	
5	Lợi nhuận sau thuế kỳ này	Triệu đồng	88.787	186.588	*210,15*
6	Lợi nhuận năm trước chuyển sang	Triệu đồng	3.083	3.083	
7	Tổng lợi nhuận chưa phân phối lũy kế kỳ này	Triệu đồng	91.870	189.671	
8	Phân phối lợi nhuận				
	- Trích quỹ đầu tư phát triển	*Triệu đồng*	*5.000*	*7.500*	
	- Trích quỹ phúc lợi, khen thưởng, quỹ thưởng người QLDN	*Triệu đồng*	*2.550*	*11.000*	
	- Chia cổ tức (KH 30%, thực hiện 38%)	*Triệu đồng*	*77.685*	*98.400*	*120,00*
	- Lợi nhuận để lại	*Triệu đồng*	*6.435*	*72.771*	
09	Nộp Ngân sách	Triệu đồng	22.197	95.575	*430,58*
10	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/doanh thu	%	*45.11*	*43,41*	
11	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/vốn điều lệ	%	*42.86*	*92,46*	

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

Theo kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua tại Nghị quyết số: 136/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 6 năm 2023. Hội đồng quản trị báo cáo kết quả thực hiện công tác xây dựng cơ bản năm 2023 như sau:

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

1.3	San nền lô đất cây xanh CX2	**5,0**	**0**	0%	Chưa thực hiện
1.4	Xây dựng tuyến đường RD03	**68,0**	**0**	0%	Chưa thực hiện
1.5	Giai đoạn 2 của tuyến đường RD05	**8,0**	**0**	0%	Chưa thực hiện
1.6	Hoàn thiện một số hạng mục của Nhà làm việc Công ty (bao gồm Nội thất, điện năng lượng mặt trời, biển hiệu quảng cáo KCN đặt trên mái nhà)	**10,0**	**8,802**	88,0%	Thực hiện dở dang
1.7	Các hạng mục phụ trợ khu trung tâm điều hành.	**10,0**	**0**	0%	Chưa thực hiện
1.8	Xây dựng hệ thống mương thoát nước phía Nam của KCN	**10,0**	**0**	0%	Chưa thực hiện
1.9	Xây dựng khu phụ trợ, lưu trú thuộc khu trung tâm điều hành KCN Cộng Hòa	**15,0**	**0**	0%	Chưa thực hiện
1.10	Điều chỉnh hồ điều hòa làm hồ sự cố của trạm XLNT	**5,0**	**0**	0%	Chưa thực hiện
1.11	Lắp đặt camera quan sát phục vụ quản lý khu công nghiệp	**5,0**	**0**	0%	Chưa thực hiện
1.12	Thiết bị phục vụ quản lý điều hành khu công nghiệp và phục vụ văn phòng công ty	**10,0**	**1,915**	19,2%	Thực hiện dở dang
1.13	Di dời trạm bơm Đồng Cời	**8,66**	**1,235**	14,3%	Đã hoàn thành công tác đền bù GPMB
1.14	Chi phí khác (Điều chỉnh dự án đầu tư và thiết kế cơ sở các công trình hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1; Tư vấn đầu tư xây dựng, QLDA, Chi phí KTCB khác…)	**3,0**	**2,5**	83,3%	Thực hiện dở dang
2	**Kế hoạch kinh phí cho dự án đầu tư mới và triển khai các công việc khác**				
2.1	Chi phí phục vụ giai đoạn chuẩn bị đầu tư gồm: Chi phí thuê tư vấn lập quy hoạch KCN Cộng Hòa (mở rộng)	**3,0**	**0**	0%	Chưa thực hiện
2.2	Xây dựng nhà xưởng cho thuê	**40,0**	**0**	0%	Chưa thực hiện
2.3	Chi phí thuê tư vấn lập quy hoạch cụm công nghiệp và một số chi phí khác	**5,0**	**0**	0%	Chưa thực hiện
3	**Dự phòng cho các công việc phát sinh (10%)**	**34,68**	**0**	**0%**	
	Tổng cộng	**381,44**	**135,95**	**35,6%**	

a. Nguyên nhân dẫn đến một số hạng mục đầu tư xây dựng cơ bản chưa triển khai:

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

b. Các hạng mục đầu tư xây dựng cơ bản đang triển khai dở dang gồm:

- Công trình Hoàn thiện một số hạng mục của Nhà làm việc Công ty: Đang triển khai dở dang hạng mục mua sắm trang thiết bị nội thất và hoàn thiện một số hạng mục của nhà làm việc.

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

c. Các hạng mục chưa triển khai: *Phần điện năng lượng mặt trời, biển hiệu quảng cáo của KCN đặt trên mái nhà làm việc; 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); Xây dựng tuyến đường RD03; Giai đoạn 2 của tuyến đường RD05; Các hạng mục phụ trợ khu trung tâm điều hành; Xây dựng hệ thống mương thoát nước phía Nam của KCN; Xây dựng khu phụ trợ, lưu trú thuộc khu trung tâm điều hành KCN Cộng Hòa; Điều chỉnh hồ điều hòa làm hồ sự cố của trạm XLNT; Lắp đặt camera quan sát phục vụ quản lý khu công nghiệp; Xây dựng nhà xưởng cho thuê*): Do điều chỉnh quy hoạch nên Công ty tạm thời chưa triển khai các hạng mục này. Các hạng mục này sẽ được triển khai tiếp vào năm 2024.

5. Công tác Giải phóng mặt bằng Khu công nghiệp

a. Công tác di dời trạm bơm:

Năm 2023 Công ty đã hoàn thành công tác đền bù GPMB trạm bơm. Quý II năm 2024, Công ty đã di dời toàn bộ tài sản trên đất trạm bơm đảm bảo đủ điều kiện bàn giao mặt bằng cho Nhà đầu tư.

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

Bãi rác Đồng Vọng nằm trong diện tích đất thương phẩm lô B5 của Khu công nghiệp Cộng Hòa với diện tích khoảng 2,0ha đã được đóng cửa và dừng tập kết rác thải từ ngày 03/02/2022. Hiện thành phố Chi Linh chưa có phương án xử lý, di dời bãi rác.

6. Công tác tổ chức, lao động, tiền lương

6.1. Công tác tổ chức cán bộ.

Năm 2023, công tác tuyển dụng, bổ sung nhân sự ở một số bộ phận, Phòng, Ban chưa có bước chuyển biến dẫn tới các bộ phận Công ty vẫn thiếu lao động; Công tác tuyển dụng lao động vẫn còn gặp khó khăn do cơ chế tiền lương chưa có sức hút đối với lao động có chuyên môn trên địa bàn:

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

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

a. Công tác lao động:

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

Trong đó: + Nam: 35 chiếm 72,9%.

+ Nữ : 13 chiếm 27,1%.

- Chất lượng lao động:

Trong đó: + Thạc sỹ: 03 chiếm 6,2%.

+ Đại học: 22 chiếm 45,8%.

+ Trung cấp: 02 chiếm 4,2%.

+ CNKT, LĐPT: 19 chiếm 25,8%

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

Trong đó:

+ Người quản lý chuyên trách : 05 người (Gồm: 01 Tổng giám đốc, 02 Phó Tổng giám đốc, 01 Trưởng Ban kiểm soát, 01 Kế toán trưởng)

+ Văn phòng HĐQT : 05 người (Gồm: 02 Phó tránh Văn phòng, 02 Chuyên viên, 01 Lái xe).

+ Phòng Tài chính-Kế toán : 03 người (Gồm: 01 Phó trưởng phòng, 02 Chuyên viên).

+ Phòng Tổ chức-Hành chính : 10 người (Gồm: 01 Trưởng phòng kiêm thủ quỹ, 01 Văn thư, 04 Lái xe, 04 Nhân viên tạp vụ).

+ Phòng Kế hoạch-Đầu tư : 07 người (Gồm: 01 Trưởng phòng, 01 Phó trưởng phòng, 05 chuyên viên).

+ Ban quản lý KCN Cộng Hòa : 13 người (Gồm: 01 Giám đốc Ban, 01 Phó giám đốc Ban, 01 Chuyên viên quản lý đất đai, 01 Chuyên viên quản lý hệ thống điện, 01 Nhân viên Vệ sinh môi trường, 08 Nhân viên Bảo vệ) .

+ Trung tâm xúc tiến đầu tư : 03 người (Gồm 01 Giám đốc Trung tâm, 01 Chuyên viên Tài chính, 01 Chuyên viên Ngoại ngữ).

+ Chuyên gia : 02 người (Gồm: 01 Chuyên gia giúp việc cho HĐQT, 01 Chuyên gia giúp việc cho Chi bộ và Phòng TC-HC).

b. Công tác tiền lương:

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

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

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

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

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

6.4. Thực hiện các chế độ chính sách:

Năm 2023, Công ty tiếp tục thực hiện tốt các chế độ chính sách cho người lao động như: 100% CB.CNV được ký hợp đồng lao động, được tham gia BHXH, BHYT, BHTN

và đã giải quyết kịp thời cho các trường hợp ốm đau, thai sản. Tổ chức khám sức khỏe cho 100% CB.CNV với số tiền 448.058.190 đồng.

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

1. Định hướng phát triển:

Với mục tiêu mở rộng địa bàn kinh doanh góp phần đưa Công ty phát triển bền vững, không ngừng mang lại lợi ích cho các cổ đông, Hội đồng quản trị tập trung chỉ đạo và đôn đốc Ban Tổng giám đốc tiếp tục bám sát 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 của Công ty.

Với những kinh nghiệm rút ra trong quá trình triển khai khu công nghiệp Cộng Hòa, khi tiếp cận nghiên cứu Các dự án phát triển các Khu, Cụm công nghiệp tiếp theo Hội đồng quản trị Công ty đã thống nhất định hướng:

- Nằm tại các vị trí thuận lợi cho kết nối vùng, kết nối giao thông;
- Khả năng thu hút lao động cao;
- Có Quy hoạch và Kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2030 (Ưu tiên quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2025).
- Xác định mục tiêu thu hút đầu tư vào Cụm; Khu công nghiệp có chọn lọc, phù hợp với yêu cầu, tiềm năng phát triển của từng địa phương.
- Đẩy mạnh hoạt động xúc tiến đầu tư, chủ động tiếp cận nhà đầu tư để giới thiệu quảng bá về các Dự án do Công ty đầu tư triển khai; Tiếp tục củng cố hoạt động của Trung tâm hỗ trợ xúc tiến đầu tư.

2. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024:

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

Dự kiến diện tích thu hút các nhà đầu tư của KCN Cộng Hòa giai đoạn 1 năm 2024 tối thiểu là **10,81 ha.**

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

STT	Các chỉ tiêu	Đơn vị	Thực hiện 2023	Kế hoạch 2024	Tỉ lệ (%) KH so với thực hiện 2023
1	Tổng Doanh thu	Triệu đồng	551.504	300.424	*54,47*
1.1	*Doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh KCN*	*Triệu đồng*	*548.836*	*298.424*	
1.2	*Doanh thu từ hoạt động tài chính + Khác*	*Triệu đồng*	*2.668*	*2.000*	
2	Tổng chi phí	Triệu đồng	312.075	192.565	*61,71*
3	Tổng lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	239.429	107.859	*45,05*

4	Thuế TNDN	Triệu đồng	52.841	25.000	
5	Lợi nhuận sau thuế kỳ này	Triệu đồng	186.588	82.859	*44,41*
6	Lợi nhuận năm trước chuyển sang	Triệu đồng	3.083	72.771	
7	Tổng lợi nhuận chưa phân phối lũy kế kỳ này	Triệu đồng	189.671	155.630	
8	Phân phối lợi nhuận				
	- Trích quỹ đầu tư phát triển	*Triệu đồng*	*7.500*	*8.000*	
	- Trích quỹ phúc lợi, khen thưởng	*Triệu đồng*	*11.000*	*8.000*	
	- Chia cổ tức (năm 2024 là 30%)	*Triệu đồng*	*98.400*	*77.685*	*78,95*
	- Lợi nhuận để lại	*Triệu đồng*	*72.771*	*61.945*	
09	Nộp Ngân sách	Triệu đồng	95.575	26.500	
10	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/doanh thu	%	*43,41*	*35,90*	
11	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/vốn điều lệ	%	*92,46*	*41,65*	

* **Ghi Chú:**

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

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

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

+ Dự kiến trong năm 2024 sẽ cho thuê tối thiểu 10,81ha và hạch toán doanh thu một lần đối với diện tích này (Công ty đã ký hợp đồng nguyên tắc cho thuê 1.3ha và nhà đầu tư đã chuyển tiền đặt cọc 10% giá trị hợp đồng);

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

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

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

2.3.1. Kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thiện hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa (Quy mô 201,43ha)

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

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

- Tiếp tục triển khai một số hạng mục của Nhà làm việc Công ty (Bao gồm điện năng lượng mặt trời, biển hiệu quảng cáo KCN đặt trên mái nhà).

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

- Tiếp tục triển khai Những hạng mục chưa thực hiện: Tuyến đường RD03; San nền lô đất cây xanh CX2 *(Nay là lô đất CX2+DV-1.1+DV-1.2)*; Giai đoạn 2 của tuyến đường RD05; Hệ thống mương thoát nước phía Nam của KCN; San nền phần còn lại Lô B5 (4,5ha); Xây dựng khu phụ trợ, lưu trú thuộc khu trung tâm điều hành KCN Cộng Hòa; Điều chỉnh hồ điều hòa làm hồ sự cố của trạm XLNT; Các hạng mục phụ trợ khu trung tâm điều hành.

b. Các hạng mục hạ tầng đã được Đại hội đồng cổ đông bất thường chấp thuận đầu tư theo nghị quyết số: 47/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 03/2/2024:

Để đáp ứng yêu cầu hạ tầng phục vụ nhà đầu tư theo quy hoạch điều chỉnh tại Quyết định số: 2456/QĐ-UBND ngày 01/11/2023 của UBND Tỉnh Hải Dương. Hội đồng quản trị đề xuất xây dựng các hạng mục sau: San lấp diện tích bãi tập kết rác tại lô B5 diện tích 2,0ha; San lấp diện tích đất cây xanh còn lại của khu công nghiệp; Nâng công suất trạm xử lý nước thải; Xây dựng hệ thống thu gom nước thải bổ sung hạ tầng kỹ thuật phục vụ các Nhà đầu tư thứ cấp B1, B3, B6 theo hướng công nghệ xử lý hiện đại; Hoàn thiện hệ thống cây xanh KCN; Xây dựng tuyến đường RD06; Xây dựng tuyến đường RD10; Cải tạo nút giao QL18 theo quy hoạch điều chỉnh của KCN năm 2023; Di chuyển đoạn tuyến đường dây 22kV lộ 474E8.5 từ cột 42- cột 44 trong Cộng Hòa)

Chi tiết như sau:

TT	Tên công trình/hạng mục công trình	Giá gói thầu hoặc khái toán (tỷ đồng)	Kế hoạch thực hiện		Ghi chú
			Dự kiến TG bắt đầu	Dự kiến thời gian kết thúc	
I	**Các hạng mục hạ tầng đã được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận đầu tư theo nghị quyết số: 136/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/6/2023**	147,627			
1	San nền phần còn lại Lô B5 (4,5ha)	19,6	Quý II/2024	Quý III/2024	
2	San nền cây xanh CX2, DV-1.1,DV-1.2	5,0	Quý II/2024	Quý III/2024	
3	Xây dựng tuyến đường RD03	53,03	Quý II/2024	Quý IV/2024	Điều chỉnh chi phí xây dựng theo TKCS

TT	Tên công trình/hạng mục công trình	Giá gói thầu hoặc khái toán (tỷ đồng)	Kế hoạch thực hiện		Ghi chú
			Dự kiến TG bắt đầu	Dự kiến thời gian kết thúc	
4	Giai đoạn 2 của tuyến đường RD05	5,0	Quý II/2024	Quý IV/2024	Điều chỉnh chi phí xây dựng theo TKCS
5	Hoàn thiện một số hạng mục của Nhà làm việc Công ty (bao gồm Nội thất, điện năng lượng mặt trời, biển hiệu quảng cáo KCN đặt trên mái nhà)	1,198	Quý I/2024	Quý IV/2024	Đang thực hiện dở dang năm 2023
6	Các hạng mục phụ trợ khu trung tâm điều hành.	3,0	Quý II/2024	Quý IV/2024	Điều chỉnh chi phí xây dựng theo TKCS
7	Hệ thống mương thoát nước phía Nam của KCN	7,62	Quý II/2024	Quý III/2024	Điều chỉnh chi phí xây dựng theo TKCS
8	Lắp đặt hệ thống camera quan sát phục vụ quản lý khu công nghiệp	2,0	Quý II/2024	Quý III/2024	
9	Thiết bị phục vụ quản lý điều hành khu công nghiệp và phục vụ văn phòng Công ty	6,085	Quý II/2024	Quý III/2024	Điều chỉnh chi phí xây dựng theo TKCS
10	Xây dựng khu phụ trợ, lưu trú thuộc khu trung tâm điều hành KCN Cộng Hòa	15,0	Quý II/2024	Quý IV/2024	
11	Điều chỉnh hồ điều hòa làm hồ sự cố của trạm XLNT	5,0	Quý II/2024	Quý II/2024	
12	Chi phí quản lý dự án, tư vấn xây dựng các hạng mục còn lại	17,96	Quý I/2024	Quý IV/2024	Điều chỉnh chi phí xây dựng theo TKCS
13	Bể PCCC 2300m3	7,134	Quý III/2024	Quý IV/2024	Điều chỉnh chi phí xây dựng theo TKCS
II	**Các hạng mục hạ tầng đã được Đại hội đồng cổ đông bất thường chấp thuận đầu tư theo nghị quyết số: 47/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 03/02/ 2024**	**211,35**			
1	San lấp diện tích bãi tập kết rác tại lô B5 diện tích 2,0ha (sau khi di dời bãi rác ra khỏi khu công nghiệp)	10,0	Quý IV/2024	Quý IV/2024	

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

*** Tổng vốn đầu tư XDCB hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật KCN Cộng Hòa là 358,977 tỷ đồng**

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

Công ty tiếp tục đôn đốc thành phố Chí Linh xây dựng phương án Giải phóng mặt bằng bãi rác trong KCN.

2.3.2. Kế hoạch triển khai các Dự án mới trong năm 2024.

Ngay sau khi được Đại hội đồng cổ đông thống nhất thông qua chủ trương lập thủ tục đầu tư các dự án bao gồm: Dự án khu công nghiệp Cộng Hòa (mở rộng) quy mô 190 ha; Dự án khu Cụm Công nghiệp tại huyện Đức Hòa, tỉnh Long An; Dự án cụm công nghiệp Hoàng Tân tỉnh Hải Dương; Dự án Cụm công nghiệp tại huyện Đức Hòa tỉnh Long An. Công ty sẽ khẩn trương làm việc với các cấp chính quyền các địa phương để triển khai thủ tục dự án theo đúng các qui định của Pháp luật. Đến nay các địa phương đã hoàn thiện quy hoạch cấp tỉnh và đang hoàn thiện quy hoạch phân khu theo quy định.

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

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

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

+ Dự án KCN Cộng Hòa (mở rộng) quy mô 190ha.

Dự án KCN Cộng Hòa (mở rộng) quy mô 190ha đã được tỉnh Hải Dương cập nhật vào quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại Quyết định số: 1639/QĐ-TTg ngày 19/12/2023. Dự án này đã được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2025 bố trí 50ha, giai đoạn 2026-2030 bố trí 140ha. Hiện thành phố Chí Linh đang triển khai hoàn thiện quy hoạch phân khu chức năng, Công ty đang chủ động phối hợp với các cơ quan của tỉnh Hải Dương và thành phố Chí Linh để hoàn thiện hồ sơ tiếp nhận Chủ đầu tư dự án theo quy định pháp luật.

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

+ Dự án Cụm công nghiệp Hoàng Tân, thành phố Chí Linh tỉnh Hải Dương:

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

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

+ Dự án Cụm Công nghiệp Lộc Giang 2 tại huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (quy mô 75ha).

Dự án: Cụm Công nghiệp Lộc Giang 2 thuộc huyện Đức Hòa (quy mô 75ha), tỉnh Long An đã được UBND tỉnh Long An cập nhật vào quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại Quyết định số: 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023. Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 đã được đưa vào Kế hoạch và Qui hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 – 2025 của huyện Đức Hòa. Công ty đang tiếp tục phối hợp với địa phương để sớm hoàn thiện thủ tục được chấp thuận làm Chủ đầu tư.

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

kèm Tài liệu họp).

b. Dự án KCN Quốc tế Trường Hải, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An:

Từ năm 2022 nắm bắt được chủ trương Tỉnh Long An đang tìm kiếm nhà đầu tư có năng lực để thực hiện đấu giá Khu Công nghiệp quốc tế Trường Hải tại huyện Đức Huệ (quy mô 162ha). Sau khi xem xét, đánh giá kinh nghiệm và năng lực hiện tại của Công ty, Công ty nhận thấy có đủ khả năng để triển khai thực hiện dự án nêu trên. Công ty phát hành văn bản gửi UBND tỉnh Long An đề xuất xin được làm Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp Quốc tế Trường Hải. Dự án KCN Quốc tế Trường Hải đã được UBND tỉnh Long An cập nhật vào quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại Quyết định số: 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023. Nếu được Đại hội đồng cổ đông thông qua Dự án này chắc chắn sẽ phát huy hiệu quả nguồn vốn đầu tư của cổ đông. Là yếu tố quan trọng để xây dựng, củng cố thương hiệu VRG ngày càng phát triển vững mạnh trên thị trường kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Việt Nam.

c. Kế hoạch kinh phí triển khai các dự án mới trong năm 2024:

Stt	Nội dung thực hiện	Giá trị	Thời gian thực hiện	
1	**Khu công nghiệp Cộng Hòa (mở rộng)**	**10,61**		
	Chi phí Lập BCNCKT, Lập HS đề xuất dự án, khảo sát, rà phá bom mìn, lập quy hoạch chi tiết, DTM	10,61	Quý III/2024	Quý IV/2024
2	**Dự án Cụm công nghiệp Hoàng Tân quy mô 48,3ha; dự kiến mở rộng giai đoạn 2 thêm 26,7ha**	**5,08**		
	Chi phí Lập BCNCKT, Lập HS đề xuất dự án, khảo sát, rà phá bom mìn, lập quy hoạch chi tiết, DTM	5,08	Quý III/2024	Quý IV/2024
3	**Dự án Cụm Công nghiệp Lộc Giang 2 huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (quy mô 75ha)**	**5,74**		
	Chi phí Lập BCNCKT, Lập HS đề xuất dự án, khảo sát, rà phá bom mìn, lập quy hoạch chi tiết, DTM	5,74	Quý III/2024	Quý IV/2024
4	**Dự án Khu công nghiệp quốc tế Trường Hải huyện huyện Đức Huệ, tỉnh Long An (quy mô 162ha)**	**6,98**		
	Chi phí Lập BCNCKT, Lập HS đề xuất dự án, khảo sát, rà phá bom mìn, lập quy hoạch chi tiết, DTM	6,98	Quý III/2024	Quý IV/2024
	Tổng cộng:	**28,41**		

*** Tổng kinh phí thực hiện các dự án mới năm 2024 là 28,41 tỷ đồng.**

2.4. Kế hoạch tổ chức, lao động, tiền lương năm 2024

Để đáp ứng yêu cầu, nhiệm vụ kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024, Công ty xây dựng kế hoạch công tác tổ chức bộ máy, cán bộ và lao động tiền lương dự án KCN

Cộng Hòa; dự án KCN Cộng Hòa (mở rộng), Dự án Cụm công nghiệp Hoàng Tân; Dự án Chi nhánh tỉnh Long An (Khu công nghiệp Trường Hải và Cụm công nghiệp Lộc Giang 2), cụ thể như sau:

2.4.1. Công tác tổ chức bộ máy, cán bộ:

TT	Tên bộ phận, phòng, ban	Tổng số LĐ	Số LĐ năm 2023 chuyển sang	Số LĐ tuyển dụng mới	Ghi chú
I	**Dự án KCN Cộng Hòa**				
1	Ban điều hành	06	06	0	
2	Văn phòng HĐQT	07	06	01	01 Ks Xây dựng hoặc KS Cầu đường
3	Phòng KH - ĐT	10	07	03	02 Ks xây dựng hoặc Cầu đường, 01 Ks quản lý đất đai
3	Phòng TC - KT	04	03	01	01 cử nhân tài chính
5	Phòng TC - HC	11	11	-	
6	Trung tâm hỗ trợ XTĐT	04	03	01	01 cử nhân anh ngữ
7	Ban quản lý KCN	21	13	08	06 NV vận hành, xử lý nước thải, 01 NV bảo vệ, 01 NV VSMT
8	Đội phòng cháy, chữa cháy	18	0	18	02 lái xe, 16 nhân viên
	Cộng I	**81**	**49**	**32**	
II	**Dự án mở rộng KCN Cộng Hoà (mở rộng)**				
1	Ban quản lý dự án	10	-	10	01 Giám đốc, 01 Phó giám đốc, 01 Kế toán, 07 nhân viên
III	**Dự án Cụm công nghiệp Hoàng Tân**				
1	Ban quản lý dự án	7	-	7	01 Giám đốc, 01 Kế toán, 05 nhân viên
IV	**Dự án Chi nhánh Long An**				
1	BQL dự án Chi nhánh	4	-	4	01 Giám đốc Chi nhánh, 01 Phó giám đốc chi nhánh, 01 Kế toán, , 01 lái xe
-	Khu Công nghiệp Trường Hải	10	-	10	01 Phó giám đốc chi nhánh kiêm GĐ Ban QLDA; 01 Kế toán; 01 lái xe; 07 nhân viên nghiệp vụ
-	Cụm công nghiệp Lộc Giang 2	8	-	8	01 Phó giám đốc chi nhánh kiên GĐ Ban QLDA; 01 Kế toán; 01 lái xe; 05 nhân viên nghiệp vụ
Tổng cộng (I+II+III+IV)		**120**	**49**	**71**	

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

2.4.2. Công tác tiền lương:

Căn cứ yêu cầu nhiệm vụ; Cơ cấu tổ chức bộ máy; Kế hoạch lao động; Kế hoạch sản xuất kinh doanh KCN Cộng Hòa; Kế hoạch triển khai dự án KCN Cộng Hòa (mở rộng); Kế hoạch triển khai dự án Cụm công nghiệp Hoàng Tân; Kế hoạch triển khai Dự án Khu công nghiệp Trường Hải và Cụm công nghiệp Lộc Giang 2.

Công ty xây dựng quỹ tiền lương trả cho người lao động năm 2024, cụ thể:

+ Đối với người quản lý:

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

+ Đối với người lao động:

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

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

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

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

a. Kế hoạch tiền lương KCN Cộng Hòa

**** Doanh thu và lợi nhuận:***

TT	Nội dung	Đơn vị tính	Thực hiện năm 2023	Kế hoạch năm 2024
1	Tổng doanh thu	Đồng	551.503.777.642	300.424.000.000
2	Chi phí chưa lương	Đồng	274.206.055.480	170.565.000.000
3	Tổng lợi nhuận	Đồng	239.428.993.398	107.859.000.000

**** Quỹ tiền lương:***

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

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

b. Kế hoạch quỹ tiền lương dự án KCN Cộng Hòa (mở rộng)

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

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

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

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

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

d. Kế hoạch quỹ tiền lương đối với các dự án tỉnh Long An (Khu công nghiệp Trường Hải và Cụm công nghiệp Lộc Giang 2)

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

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

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

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

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

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

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

Với mục tiêu đáp ứng nhanh, kịp thời các yêu cầu trong tình hình mới, đặc biệt khi Công ty phát triển mở rộng địa bàn kinh doanh đầu tư các dự án mới như đã nêu ở trên,

Hội đồng quản trị Công ty sẽ phối hợp cùng Ban điều hành kiểm tra, rà soát, đánh giá lại toàn bộ lực lượng nhân sự hiện có của Công ty để triển khai công tác tuyển dụng mới cũng như bố trí, sắp xếp, điều chỉnh lại nhân sự của các Phòng, Ban, Trung tâm trực thuộc để đảm bảo đáp ứng đầy đủ nguồn nhân lực để triển khai công việc, từ đó từng cá nhân có thể phát huy được phẩm chất chuyên môn cao nhất nhằm nâng cao hiệu suất, hiệu quả công việc trong quá trình triển khai các dự án của Công ty.

Với mục tiêu củng cố bộ máy lãnh đạo quản lý điều hành, quản lý vận hành hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa để hoạt động sản xuất luôn được ổn định, cũng như xây dựng, thành lập mới đơn vị trực thuộc để triển khai thực hiện các dự án đầu tư mới, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban điều hành nghiên cứu phương án thành lập mới một số đơn vị trực thuộc để quản lý các dự án mới như Ban quản lý dự án KCN Cộng Hòa mở rộng, Ban quản lý dự án cụm công nghiệp Hoàng Tân, Ban quản lý dự án KCN Quốc tế Trường Hải (Huyện Đức Huệ); Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 (Huyện Đức Hòa) tỉnh Long An.

5. Kế hoạch phát triển nguồn nhân lực:

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

IV. Cân đối nguồn vốn khả dụng cho năm 2024

1. Vốn dư năm 2023 chuyển sang (31/12/2023): *416,32 tỷ đồng.*

2. Các nguồn thu chính năm 2024:

- Thu 40% giá trị còn lại của Hợp đồng ký với Công ty TNHH khoa học kỹ thuật năng lượng mặt trời Boviet Hải Dương là: 156,04 tỷ đồng

- Thu 10% giá trị còn lại của Hợp đồng ký với Công ty TNHH Waffer Technology Việt Nam là: 19,37 tỷ đồng.

- Số tiền cho thuê CSHT dự kiến thu được của các đơn vị cho thuê hạ tầng năm 2024 diện tích 108.100 m^2 (giá cho thuê dự kiến bình quân 90 USD/m^2, tỷ giá tạm tính 25.000 VNĐ/USD) là: 218,9 tỷ đồng (Tạm tính thu được 90% giá trị hợp đồng).

- Số tiền thu phí quản lý, duy tu bảo dưỡng CSHT: 6,3 tỷ

- Số tiền thu phí xử lý nước thải dự kiến: 2 tỷ

Tổng số tiền thu ước tính năm 2024 là: 402,61 tỷ đồng.

3. Các khoản phải chi trả năm 2024

- Dự kiến chi phí đầu tư XDCB là: 230,37 tỷ bao gồm:

+ *Ước giải ngân khoảng 60% giá trị đầu tư XDCB phat sinh năm 2024 là: 358,977 tỷ đồng x 60% = 215,37 tỷ đồng.*

+ *Thanh toán hợp đồng còn lại từ năm 2023 là: 15 tỷ đồng.*

- Dự kiến chi phí phát sinh cho 4 dự án mới (chi phí tư vấn, rà phá bom mìn, chi lương và các chi phí khác bộ máy điều hành…): 35 tỷ.

- Thanh toán cổ tức năm 2023 : tỷ lệ 38% với số tiền là : 98,4 tỷ đồng.

- Chi nộp thuế TNDN, thuế GTGT năm 2023 chuyển sang: 75,2 tỷ đồng.

- Chi trả thu nhập năm 2023 cho người lao động: 31,5 tỷ.

- Chi phí cho hoạt động SXKD năm 2024 (chi phí quản lý DN, chi phí bán hàng, chi phí duy tu bảo dưỡng hạ tầng....): 70 tỷ.

Tổng số tiền chi ước tính năm 2024 là: 540,47 tỷ đồng.

4. Nguồn vốn còn dư chuyển sang năm 2025 là:

385 tỷ + 402,61 tỷ - 540,47 tỷ = 247,14 tỷ đồng.

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

Thay mặt Hội đồng quản trị, Tôi xin chân thành cám 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 2024 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

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

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

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

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

Phạm Trung Thái

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 06/ BC – BKS.VRG	*Hải Dương, ngày 27 tháng 06 năm 2024*

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

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

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

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

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

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

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

I. Hoạt động của ban kiểm soát năm 2023

1. Nhân sự của Ban kiểm soát

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

2. Tình hình hoạt động của Ban kiểm soát

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

- Xin ý kiến bằng văn bản thông qua báo cáo hoạt động của Bản kiểm soát năm 2022 và kế hoạch hoạt động của Ban kiểm soát năm 2023.

- Họp trực tiếp thông qua các dự thảo Báo cáo, quy chế, tờ trình trình tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2023.

- Xin ý kiến bằng văn bản thông qua báo cáo hoạt động 6 tháng năm 2023 của Ban Kiểm soát

- Xin ý kiến bằng văn bản Thông qua báo cáo thẩm định Báo cáo tài chính sau kiểm toán của Công ty năm 2022 và BCTC 6 tháng năm 2023.

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

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

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

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

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

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

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

- Thực hiện đầy đủ báo cáo định kỳ với ĐHĐCĐ.

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

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

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

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

Ban kiểm soát có 3 thành viên trong đó 2 thành viên Ban kiểm soát ở xa và hoạt động kiêm nhiệm nên hoạt động kiểm tra, giám sát của Ban kiểm soát vẫn còn một số hạn chế chưa sâu sát và toàn diện được.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TT	Họ và tên	Chức vụ	Số buổi họp	Tỷ lệ tham dự họp (%)	Lý do không tham dự
1	Ông Phạm Trung Thái	Chủ tịch	5	100%	
2	Ông Nguyễn Trọng Hùng	Thành viên	5	100%	
3	Ông Nguyễn Thế Nghĩa	Thành viên	4	80%	Vắng 01 buổi do Bận đi công tác
4	Bà Trần Thị Thanh Bình	Thành viên	5	100%	
5	Ông Lê Văn Chành	Thành viên	5	100%	
6	Ông Đặng Văn Thiệu	Thành viên	5	100%	
7	Ông Nguyễn Xuân Thành	Thành viên	4	80%	Vắng 01 buổi do Bận đi công tác

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

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

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

- Kết quả SXKD tăng trưởng vượt bậc so với năm trước: Doanh thu tăng 426,75% và lợi nhuận sau thuế tăng 373,75% so với năm trước, dự kiến chia cổ tức năm 2023 tỷ lệ 38% tăng lên 26,67% kế hoạch mà ĐHĐCĐ năm 2023 đề ra và đã thực hiện chia tạm ứng cổ tức năm 2023 tỷ lệ 20%.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Kết quả SXKD tăng trưởng vượt bậc so với năm trước: Doanh thu tăng 426,75% và lợi nhuận sau thuế tăng 373,75% so với năm trước, dự kiến chia cổ tức năm 2023 tỷ lệ 38% tăng lên 26,67% kế hoạch mà ĐHĐCĐ năm 2023 đề ra và đã thực hiện chia tạm ứng cổ tức năm 2023 tỷ lệ 20%.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Công tác đầu tư hạ tầng.

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

TT	Tên công trình/ hạng mục công trình	Kế hoạch năm 2023 (tỷ đồng)	Thực hiện năm 2023 (tỷ đồng)	Tỷ lệ hoàn thành KH (%)	Ghi chú
1	**Kế hoạch đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp KCN Cộng Hòa, quy mô 201,43ha**				
1.1	San nền lô B6, B7 (diện tích 36,9ha)	**121,5**	**121,5**	100%	Đang quyết toán công trình
1.2	San nền phần còn lại Lô B5 (4,5ha)	**19,6**	**0**	0%	Chưa thực hiện
1.3	San nền lô đất cây xanh CX2	**5,0**	**0**	0%	Chưa thực hiện
1.4	Xây dựng tuyến đường RD03	**68,0**	**0**	0%	Chưa thực hiện

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

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

Năm 2023 do phải thực hiện điều chỉnh quy hoạch của KCN để phục vụ công tác

thu hút đầu tư nên một số hạng mục công trình phải dừng triển khai để chỉnh sửa thiết kế cho phù hợp với quy hoạch điều chỉnh. Do đó tình hình triển khai các hạng mục cụ thể như sau:

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

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

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

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

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

2. Công tác xúc tiến thu hút đầu tư

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

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

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

3. Công tác giải phóng mặt bằng

a. Công tác di dời trạm bơm:

Năm 2023 Công ty đã hoàn thành công tác đền bù chi phí di dời trạm bơm Đồng

Cời. Hội đồng bồi thường GPMB thành phố Chí Linh đã hoàn thiện công tác tháo dỡ công trình để trả mặt bằng cho KCN Cộng Hòa.

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

Bãi rác Đồng Vọng nằm trong diện tích đất thương phẩm lô B5 của Khu công nghiệp Cộng Hòa với diện tích khoảng 2,0ha đã được đóng cửa và dừng tập kết rác thải từ lâu (đóng bãi rác từ ngày 03/02/2022) nhưng chưa xử lý, di dời bãi rác ra ngoài KCN được. Mặc dù Công ty đã có nhiều văn bản và nhiều buổi làm việc với TP. Chí Linh và UBND tỉnh Hải Dương về vấn đề này nhưng khối lượng rác tồn tại lâu năm với khối lượng lớn nên hiện nay Thành phố Chi Linh đang xây dựng phương án xử lý, di dời bãi rác để báo cáo UBND tỉnh Hải Dương xem xét quyết định.

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

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

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

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

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Số KH 2023 theo NQ ĐHCĐ	Tỷ lệ thực hiện so với KH NQ	Tỷ lệ thực hiện năm 2023 so với năm 2022 %
1. Tổng doanh thu	129.234	551.504	246.044	224,15	426,75
-Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	122.832	548.836	244.544	224,43	446,82

- Doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập khác	6.402	2.667	1.500	177,80	41,66
2. Tổng chi phí	66.331	312.075	135.060	231,06	470,48
3. Tổng lợi nhuận trước thuế	62.903	239.429	110.984	215,73	380,63
4. Thuế TNDN	12.980	52.841	22.197	238,05	407,10
5. Lợi nhuận sau thuế thu nhập DN	49.923	186.588	88.787	210,15	373,75
6, Lợi nhuận năm trước chuyển sang	3.840	3.083	3.083	100,00	80,29
7. Tổng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế kỳ này	53.763	189.671	91.870	206,46	352,79
- Trích quỹ đầu tư phát triển	2.688	7.500	5.000	150,00	279,02
- Trích quỹ phúc lợi, khen thưởng	1.192	11.000	2.550	431,37	922,82
- Chia cổ tức (năm 2023 KH ĐHCĐ là 30%, dự kiến chia 38%)	46.611	98.400	77.685	126,67	211,11
- Lợi nhuận để lại	3.083	72.771	6.435	1.130,86	2360,40
8.Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản ROA (%)	7,13	15,95	10,91	146,16	223,58
9.Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu ROE (%)	15,63	40,74	21,75	187,30	42,91
10. Nộp ngân sách nhà nước	13.108,00	95.575	22.197	430,58	246,04

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

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

5.1. Nợ phải thu:

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

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

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

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

+ Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi: (22.091.353.051) đồng là khoản trích lập dự phòng các khoản nợ xấu của ông Vũ Hồng Nam và các đơn vị thuê cơ sở hạ tầng

trong KCN Cộng Hòa trong đó Công ty TNHH Nice ceramic nợ nhiều nhất.

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

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

5.2. Nợ phải trả:

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

- Nợ ngắn hạn là 161.676.214.203 đồng bao gồm:

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

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

+ Chi phí phải trả ngắn hạn: 19.010.549.705 đồng

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

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

+ Quỹ khen thưởng, phúc lợi: 917.508.354 đồng

- Nợ dài hạn là 550.245.573.520 đồng bao gồm:

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

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

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

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

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

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

7. Tình hình lao động tiền lương

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

- Năm 2023, Công ty tiếp tục duy trì mô hình bộ máy gọn nhẹ, lao động bình quân

năm 2023 là 48 người (35 Nam và 13 Nữ); bố trí cán bộ hợp lý và thực hiện đầy đủ các chế độ, chính sách cho người lao động theo quy định của Nhà nước, quy chế của Công ty.

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

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

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

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

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

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

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

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

III. Các kiến nghị

1. Về lĩnh vực đầu tư xây dựng cơ bản

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

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

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

các nhà đầu tư Lô B6.1 và B6.2 đã thuê lại đất trong khu công nghiệp Cộng Hòa và các nhà đầu tư trong thời gian tới.

2. Về lĩnh vực thu hút đầu tư

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

3. Về thu hồi công nợ

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

4. Về lao động tiền lương

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

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

5. Về Công tác giải phóng mặt bằng

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

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

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

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

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

- Tình hình thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết của Hội đồng quản trị. Tình hình thực hiện và tuân thủ Điều lệ Công ty, quy định của Pháp luật

Nhà nước; Tình hình thực hiện và tuân thủ các Quyết định, quy định, Chỉ thị, Quy chế của Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam có liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;

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

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

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

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

2.1. Lĩnh vực lao động, tiền lương

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

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

2.2. Lĩnh vực tài chính kế toán

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

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

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

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

2.3. Lĩnh vực đầu tư XDCB

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

2.4. Hoạt động công bố thông tin

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

2.5. Công tác khác

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

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

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

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

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

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

TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN

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

Vũ Thị Thu Hà

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 /BC-VRG	*Chí Linh, ngày 24 tháng 6 năm 2024*

BÁO CÁO

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

Kính gửi: Hội đồng Quản trị
Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

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

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

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

PHẦN I
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2023

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

1. Đánh giá chung:

Thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Quyết định của Hội đồng quản trị phê duyệt các chỉ tiêu, kế hoạch năm 2023. Ngay từ đầu năm, Công ty đã tập trung triển khai các gói thầu, hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp phục vụ thu hút Các Nhà đầu tư. Các công việc từ thiết kế, thẩm định thiết kế, đấu thầu lựa chọn nhà thầu tư vấn, nhà thầu thi công, tổ chức thi công công trình… đều được Công ty thực hiện với tinh thần khẩn trương đảm bảo theo đúng trình tự; quy định của pháp luật và chỉ đạo của Hội đồng quản trị. Đồng thời công tác thu hút đầu tư, Quản lý tài chính; Quản trị doanh nghiệp và nghiên cứu phát triển các dự án khác cũng được Công ty đặc biệt quan tâm với phương trâm bảo toàn và phát triển nguồn vốn đầu tư của Công ty, mang lại hiệu quả tốt nhất cho Các cổ đông.

2. Kết quả thực hiện hoạt động đầu tư:

2.1. Công tác xúc tiến thu hút đầu tư:

Năm 2023 cùng với làn sóng chuyển dịch nhu cầu đầu tư của các doanh nghiệp đến từ Trung Quốc; Đài Loan vào Việt Nam Công ty đã chủ động thúc đẩy công tác xúc tiến đầu tư, chủ động tiếp cận các Nhà đầu tư để giới thiệu về Khu công nghiệp Cộng Hòa với nhiều giải pháp đồng bộ, hài hòa hoạt động thu hút đầu tư có nhiều chuyển biến

tích cực. Với quan điểm chỉ đạo xuyên suốt: Chuyên nghiệp hóa hoạt động cung cấp dịch vụ hậu cần cho Nhà đầu tư; Đáp ứng đầy đủ các dịch vụ chất lượng cao về Điện - Nước - Xử lý nước thải. Kết quả năm 2023 Công ty đã tiếp cận và mời gọi thành công 03 nhà đầu tư. Trong đó 02 Nhà đầu tư hoàn thành thủ tục tiếp nhận đầu tư và ký hợp đồng thuê đất với Công ty (Công ty TNHH khoa học kỹ thuật NLMT Boviet Hải Dương thuê 20,0ha tại lô B6-1 và Công ty TNHH Waffer Technology (Việt Nam) thuê 8,9ha tại lô B6-2); 01 Nhà đầu tư đã ký hợp đồng nguyên tắc thuê đất (Công ty TNHH công nghiệp double oak Hong Kong diện tích 1,3ha tại lô B3-3.1). Nhà đầu tư 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 thuê đất trong năm 2024.

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

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

2.2. Công tác thực hiện kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản:

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

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

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

a. Nguyên nhân dẫn đến một số hạng mục đầu tư xây dựng cơ bản chưa triển khai:

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

b. Các hạng mục đầu tư xây dựng cơ bản đang triển khai dở dang gồm:

- Công trình Hoàn thiện một số hạng mục của Nhà làm việc Công ty: Đang triển khai dở dang hạng mục mua sắm trang thiết bị nội thất và hoàn thiện một số hạng mục của nhà làm việc.

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

c. Các hạng mục chưa triển khai: *Phần điện năng lượng mặt trời, biển hiệu quảng cáo của KCN đặt trên mái nhà làm việc; 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); Xây dựng tuyến đường RD03; Giai đoạn 2 của tuyến đường RD05; Các hạng mục phụ trợ khu trung tâm điều hành; Xây dựng hệ thống mương thoát nước phía Nam của KCN; Xây dựng khu phụ trợ, lưu trú thuộc khu trung tâm điều hành KCN Cộng Hòa; Điều chỉnh hồ điều hòa làm hồ sự cố của trạm XLNT; Lắp đặt camera quan sát phục vụ quản lý khu công nghiệp; Xây dựng nhà xưởng cho thuê): Do điều chỉnh quy hoạch nên Công ty tạm thời chưa triển khai các hạng mục này. Các hạng mục này sẽ được triển khai tiếp vào năm 2024.

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

a. Công tác di dời trạm bơm:

Năm 2023 Công ty đã hoàn thành công tác đền bù GPMB trạm bơm. Quý II năm 2024, Công ty đã di dời toàn bộ tài sản trên đất trạm bơm đảm bảo đủ điều kiện bàn giao mặt bằng cho Nhà đầu tư.

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

Bãi rác Đồng Vọng nằm trong diện tích đất thương phẩm lô B5 của Khu công nghiệp Cộng Hòa với diện tích khoảng 2,0ha đã được đóng cửa và dừng tập kết rác thải từ ngày 03/02/2022. Hiện thành phố Chi Linh chưa có phương án xử lý, di dời bãi rác.

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

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

STT	Các chỉ tiêu	Đơn vị	Kế hoạch 2023	Thực hiện 2023	Tỉ lệ (%) T.hiện so với KH
1	Tổng Doanh thu	Triệu đồng	246.044	551.504	*224,14*
1.1	*Doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh KCN*	*Triệu đồng*	*244.544*	*548.836*	
1.2	*Doanh thu từ hoạt động tài chính + Khác*	*Triệu đồng*	*1.500*	*2.668*	
2	Tổng chi phí	Triệu đồng	135.060	312.075	*231,05*
3	Tổng lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	110.984	239.429	*215,73*
4	Thuế TNDN	Triệu đồng	22.197	52.841	
5	Lợi nhuận sau thuế kỳ này	Triệu đồng	88.787	186.588	*210,15*
6	Lợi nhuận năm trước chuyển sang	Triệu đồng	3.083	3.083	
7	Tổng lợi nhuận chưa phân phối lũy kế kỳ này	Triệu đồng	91.870	189.671	
8	Phân phối lợi nhuận				

	- Trích quỹ đầu tư phát triển	*Triệu đồng*	*5.000*	*7.500*	
	- Trích quỹ phúc lợi, khen thưởng, quỹ thưởng người QLDN	*Triệu đồng*	*2.550*	*11.000*	
	- Chia cổ tức (KH 30%, thực hiện 38%)	*Triệu đồng*	*77.685*	*98.400*	*120,00*
	- Lợi nhuận để lại	*Triệu đồng*	*6.435*	*72.771*	
09	Nộp Ngân sách	Triệu đồng	22.197	95.575	*430,58*
10	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/doanh thu	%	*45.11*	*43,41*	
11	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/vốn điều lệ	%	*42.86*	*92,46*	

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

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

- Ký Hợp đồng thuê đất với Nhà đầu tư BOVIET tại lô B6-1 (diện tích 20,0ha)

- Ký Hợp đồng thuê đất với Nhà đầu tư WAFFER tại lô B6-2 (diện tích 8,9ha).

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

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

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

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

1. Công tác tổ chức cán bộ.

Năm 2023, công tác tổ chức cán bộ ở một số bộ phận, phòng, ban vẫn còn thiếu, công tác tuyển dụng lao động vẫn còn gặp khó khăn do cơ chế tiền lương chưa có sức hút đối với lao động có chuyên môn trên địa bàn. Công ty vẫn phải điều động bổ sung, tăng cường cán bộ, lao động cho các bộ phận, phòng, ban, kết quả thực hiện:

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

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

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

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

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

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

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

3.1 Công tác lao động:

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

Trong đó: + Nam: 35 chiếm 72,9%.

+ Nữ : 13 chiếm 27,1%.

- Chất lượng lao động:

Trong đó: + Thạc sỹ: 03 chiếm 6,2%.

+ Đại học: 22 chiếm 45,8%.

+ Trung cấp: 02 chiếm 4,2%.

+ CNKT, LĐPT: 19 chiếm 25,8%

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

Trong đó:

+ Người quản lý chuyên trách: 05 người (Gồm: 01 Tổng giám đốc, 02 Phó Tổng giám đốc, 01 Trưởng Ban kiểm soát, 01 Kế toán trưởng)

+ Văn phòng HĐQT: 05 người (Gồm: 02 Phó tránh Văn phòng, 02 Chuyên viên, 01 Lái xe).

+ Phòng Tài chính-Kế toán : 03 người (Gồm: 01 Phó trưởng phòng, 02 Chuyên viên).

+ Phòng Tổ chức-Hành chính: 10 người (Gồm: 01 Trưởng phòng kiêm thủ quỹ, 01 Văn thư, 04 Lái xe, 04 Nhân viên tạp vụ).

+ Phòng Kế hoạch-Đầu tư: 07 người (Gồm: 01 Trưởng phòng, 01 Phó trưởng phòng, 05 chuyên viên).

+ Ban quản lý KCN Cộng Hòa: 13 người (Gồm: 01 Giám đốc Ban, 01 Phó giám đốc Ban, 01 Chuyên viên quản lý đất đai, 01 Chuyên viên quản lý hệ thống điện, 01 Nhân viên Vệ sinh môi trường, 08 Nhân viên Bảo vệ) .

+ Trung tâm xúc tiến đầu tư : 03 người (Gồm 01 Giám đốc Trung tâm, 01 Chuyên viên Tài chính, 01 Chuyên viên Ngoại ngữ).

+ Chuyên gia: 02 người (Gồm: 01 Chuyên gia giúp việc cho HĐQT, 01 Chuyên gia giúp việc cho Chi bộ và Phòng TC-HC).

3.2. Công tác tiền lương:

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

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

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

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

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

4. Thực hiện các chế độ chính sách:

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

5. Công tác quản lý hành chính:

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

6. Công tác an toàn vệ sinh lao động:

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

7. Công tác đoàn thể:

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

PHẦN II
KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024

I. Kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản năm 2024.

Năm 2024 Công ty tiếp tục tập trung đẩy nhanh tiến độ thực hiện đầu tư xây dựng và hoàn thiện các công trình hạ tầng kỹ thuật của Khu công nghiệp Cộng Hòa; phấn đấu đến năm 2025 sẽ lấp đầy 100% diện tích đất thương phẩm KCN Cộng Hòa. Đồng thời nghiên cứu thực hiện triển khai các dự án mới trong năm 2024 và các năm tiếp theo.

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

1. Kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thiện hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa (quy mô 201,43ha)

Với mục tiêu hoàn thiện đồng bộ hạ tầng kỹ thuật để đáp ứng nhu cầu của các Nhà đầu tư hiện đã thuê đất tại Khu công nghiệp cũng như thu hút thêm các Nhà đầu tư mới,

Công ty tiếp tục tập trung triển khai đầu tư các công trình hạ tầng thiết yếu của khu công nghiệp gồm:

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

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

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

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

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

Để đáp ứng yêu cầu hạ tầng phục vụ nhà đầu tư theo quy hoạch điều chỉnh tại Quyết định số: 2456/QĐ-UBND ngày 01/11/2023 của UBND Tỉnh Hải Dương. Công ty đề xuất xây dựng các hạng mục sau: San lấp diện tích bãi tập kết rác tại lô B5 diện tích 2,0ha; San lấp diện tích đất cây xanh còn lại của khu công nghiệp; Nâng công suất trạm xử lý nước thải; Xây dựng hệ thống thu gom nước thải bổ sung hạ tầng kỹ thuật phục vụ các Nhà đầu tư thứ cấp B1, B3, B6 theo hướng công nghệ xử lý hiện đại; Hoàn thiện hệ thống cây xanh KCN; Xây dựng tuyến đường RD06; Xây dựng tuyến đường RD10; Cải tạo nút giao QL18 theo quy hoạch điều chỉnh của KCN năm 2023; Di chuyển đoạn tuyến đường dây 22kV lộ 474E8.5 từ cột 42- cột 44 trong Cộng Hòa)

Chi tiết như sau:

TT	Tên công trình/hạng mục công trình	Giá gói thầu hoặc khái toán (tỷ đồng)	Kế hoạch thực hiện		Ghi chú
			Dự kiến TG bắt đầu	Dự kiến thời gian kết thúc	
I	**Các hạng mục hạ tầng đã được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận đầu tư theo nghị quyết số: 136/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/6/2023**	**147,627**			
1	San nền phần còn lại Lô B5 (4,5ha)	19,6	Quý II/2024	Quý III/2024	
2	San nền cây xanh CX2, DV-1.1,DV-1.2	5,0	Quý II/2024	Quý III/2024	
3	Xây dựng tuyến đường RD03	53,03	Quý II/2024	Quý IV/2024	Điều chỉnh chi phí xây dựng theo TKCS

TT	Tên công trình/hạng mục công trình	Giá gói thầu hoặc khái toán (tỷ đồng)	Kế hoạch thực hiện		Ghi chú
			Dự kiến TG bắt đầu	Dự kiến thời gian kết thúc	
4	Giai đoạn 2 của tuyến đường RD05	5,0	Quý II/2024	Quý IV/2024	Điều chỉnh chi phí xây dựng theo TKCS
5	Hoàn thiện một số hạng mục của Nhà làm việc Công ty (bao gồm Nội thất, điện năng lượng mặt trời, biển hiệu quảng cáo KCN đặt trên mái nhà)	1,198	Quý I/2024	Quý IV/2024	Đang thực hiện dở dang năm 2023
6	Các hạng mục phụ trợ khu trung tâm điều hành.	3,0	Quý II/2024	Quý IV/2024	Điều chỉnh chi phí xây dựng theo TKCS
7	Hệ thống mương thoát nước phía Nam của KCN	7,62	Quý II/2024	Quý III/2024	Điều chỉnh chi phí xây dựng theo TKCS
8	Lắp đặt hệ thống camera quan sát phục vụ quản lý khu công nghiệp	2,0	Quý II/2024	Quý III/2024	
9	Thiết bị phục vụ quản lý điều hành khu công nghiệp và phục vụ văn phòng Công ty	6,085	Quý II/2024	Quý III/2024	Điều chỉnh chi phí xây dựng theo TKCS
10	Xây dựng khu phụ trợ, lưu trú thuộc khu trung tâm điều hành KCN Cộng Hòa	15,0	Quý II/2024	Quý IV/2024	
11	Điều chỉnh hồ điều hòa làm hồ sự cố của trạm XLNT	5,0	Quý II/2024	Quý II/2024	
12	Chi phí quản lý dự án, tư vấn xây dựng các hạng mục còn lại	17,96	Quý I/2024	Quý IV/2024	Điều chỉnh chi phí xây dựng theo TKCS
13	Bể PCCC 2300m3	7,134	Quý III/2024	Quý IV/2024	Điều chỉnh chi phí xây dựng theo TKCS
II	**Các hạng mục hạ tầng đã được Đại hội đồng cổ đông bất thường chấp thuận đầu tư theo nghị quyết số: 47/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 03/02/2024**	**211,35**			
1	San lấp diện tích bãi tập kết rác tại lô B5 diện tích 2,0ha (sau khi di dời bãi rác ra khỏi khu công nghiệp)	10,0	Quý IV/2024	Quý IV/2024	

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

*** Tổng vốn đầu tư XDCB hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật KCN Cộng Hòa là 358,977 tỷ đồng**

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

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

2. Kế hoạch triển khai các dự án mới trong năm 2024.

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

khi đủ điều kiện. Đến nay các địa phương đã hoàn thiện quy hoạch cấp tỉnh và tiếp tục hoàn thiện các quy hoạch phân khu theo quy định.

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

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

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

+ Dự án KCN Cộng Hòa (mở rộng) quy mô 190ha.

Dự án KCN Cộng Hòa (mở rộng) quy mô 190ha đã được tỉnh Hải Dương cập nhật vào quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại Quyết định số: 1639/QĐ-TTg ngày 19/12/2023. Dự án này đã được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2025 bố trí 50ha, giai đoạn 2026-2030 bố trí 140ha (theo quyết định số: 1427/QĐ-UBND ngày 13/6/2024 của UBND tỉnh Hải Dương). Hiện thành phố Chí Linh đang triển khai hoàn thiện quy hoạch phân khu chức năng, Công ty đang chủ động phối hợp với các cơ quan của tỉnh Hải Dương và thành phố Chí Linh để hoàn thiện hồ sơ tiếp nhận Chủ đầu tư dự án theo quy định pháp luật.

(Thông tin chi tiết về dự án được mô tả trong báo cáo đính kèm)

+ Dự án Cụm công nghiệp Hoàng Tân tỉnh Hải Dương:

Cụm công nghiệp Hoàng Tân được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng năm 2009 với diện tích quy hoạch là 48,3 ha. Hiện dự án còn lại 5,5ha đất thương phẩm và đã được UBND tỉnh Hải Dương chấp thuận tích hợp mở rộng thêm 26,7ha nâng quy mô cụm công nghiệp lên 75ha. Diện tích mở rộng đã được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2025 (theo quyết định số: 1427/QĐ-UBND ngày 13/6/2024 của UBND tỉnh Hải Dương). Công ty đang tiếp tục hoàn thiện thủ tục tiếp nhận làm chủ đầu tư theo quy định.

(Thông tin chi tiết về dự án được mô tả trong báo cáo đính kèm)

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

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

hoàn thiện thủ tục chấp thuận làm Chủ đầu tư.

(Thông tin chi tiết về dự án được mô tả trong báo cáo đính kèm)

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

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

(Thông tin chi tiết về dự án được mô tả trong báo cáo đính kèm)

2.3. Kế hoạch kinh phí triển khai các dự án mới trong năm 2024:

Stt	Nội dung thực hiện	Giá trị	Thời gian thực hiện	
1	**Khu công nghiệp Cộng Hòa (mở rộng)**	**10,61**		
	Chi phí Lập BCNCKT, Lập HS đề xuất dự án, khảo sát, rà phá bom mìn, lập quy hoạch chi tiết, DTM	10,61	Quý III/2024	Quý IV/2024
2	**Dự án Cụm công nghiệp Hoàng Tân quy mô 48,3ha; dự kiến mở rộng giai đoạn 2 thêm 26,7ha**	**5,08**		
	Chi phí Lập BCNCKT, Lập HS đề xuất dự án, khảo sát, rà phá bom mìn, lập quy hoạch chi tiết, DTM	5,08	Quý III/2024	Quý IV/2024
3	**Dự án Cụm Công nghiệp Lộc Giang 2 huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (quy mô 75ha)**	**5,74**		
	Chi phí Lập BCNCKT, Lập HS đề xuất dự án, khảo sát, rà phá bom mìn, lập quy hoạch chi tiết, DTM	5,74	Quý III/2024	Quý IV/2024
4	**Dự án Khu công nghiệp quốc tế Trường Hải huyện huyện Đức Huệ, tỉnh Long An (quy mô 162ha)**	**6,98**		
	Chi phí Lập BCNCKT, Lập HS đề xuất dự án, khảo sát, rà phá bom mìn, lập quy hoạch chi tiết, DTM	6,98	Quý III/2024	Quý IV/2024
	Tổng cộng:	**28,41**		

*** Tổng kinh phí thực hiện các dự án mới năm 2024 là 28,41 tỷ đồng**

II. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024:

1. Kế hoạch thu hút đầu tư vào Khu công nghiệp Cộng Hòa (quy mô - 201,43ha) và phát triển các dự án mới.

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

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

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

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

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

2. Kế hoạch chỉ tiêu tài chính năm 2024

STT	Các chỉ tiêu	Đơn vị	Thực hiện 2023	Kế hoạch 2024	Tỉ lệ (%) KH so với thực hiện 2023
1	Tổng Doanh thu	Triệu đồng	551.504	300.424	*54,47*
1.1	*Doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh KCN*	*Triệu đồng*	*548.836*	*298.424*	
1.2	*Doanh thu từ hoạt động tài chính + Khác*	*Triệu đồng*	*2.668*	*2.000*	
2	Tổng chi phí	Triệu đồng	312.075	192.565	*61,71*
3	Tổng lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	239.429	107.859	*45,05*
4	Thuế TNDN	Triệu đồng	52.841	25.000	
5	Lợi nhuận sau thuế kỳ này	Triệu đồng	186.588	82.859	*44,41*
6	Lợi nhuận năm trước chuyển sang	Triệu đồng	3.083	72.771	
7	Tổng lợi nhuận chưa phân phối lũy kế kỳ này	Triệu đồng	189.671	155.630	
8	Phân phối lợi nhuận				
	- Trích quỹ đầu tư phát triển	*Triệu đồng*	*7.500*	*8.000*	
	- Trích quỹ phúc lợi, khen thưởng	*Triệu đồng*	*11.000*	*8.000*	

	- Chia cổ tức (năm 2024 là 30%)	*Triệu đồng*	*98.400*	*77.685*	*78,95*
	- Lợi nhuận để lại	*Triệu đồng*	*72.771*	*61.945*	
09	Nộp Ngân sách	Triệu đồng	95.575	26.500	
10	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/doanh thu	%	*43,41*	*35,90*	
11	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/vốn điều lệ	%	*92,46*	*41,65*	

*** Ghi Chú:**

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1. Công tác tổ chức bộ máy, cán bộ:

TT	Tên bộ phận, phòng, ban	Tổng số LĐ	Số LĐ năm 2023 chuyển sang	Số LĐ tuyển dụng mới	Ghi chú
I	**Dự án KCN Cộng Hòa**				
1	Ban điều hành	06	06	0	
2	Văn phòng HĐQT	07	06	01	01 Ks Xây dựng hoặc KS Cầu đường
3	Phòng KH - ĐT	10	07	03	02 Ks xây dựng hoặc Cầu đường, 01 Ks quản lý đất đai
3	Phòng TC - KT	04	03	01	01 cử n hân tài chính
5	Phòng TC - HC	11	11	-	
6	Trung tâm hỗ trợ XTĐT	04	03	01	01 cử nhân anh ngữ

7	Ban quản lý KCN	21	13	08	06 NV vận hành, xử lý nước thải, 01 NV bảo vệ, 01 NV VSMT
8	Đội phòng cháy, chữa cháy	18	0	18	02 lái xe, 16 nhân viên
	Cộng I	**81**	**49**	**32**	
II	**Dự án mở rộng KCN Cộng Hoà (mở rộng)**				
1	Ban quản lý dự án	10	-	10	01 Gián đôc, 01 Phó giám đốc, 01 Kế toán, 07 nhân viên
III	**Dự án Cụm công nghiệp Hoàng Tân**				
1	Ban quản lý dự án	7	-	7	01 Gián đôc, 01 Kế toán, 05 nhân viên
IV	**Dự án Chi nhánh Long An**				
1	BQL dự án Chi nhánh	4	-	4	01 Gián đôc Chi nhánh, 01 Phó giám đốc chi nhánh, 01 Kế toán, , 01 lái xe
-	Khu công nghiệp Trường Hải	10	-	10	01 Phó giám đốc chi nhánh kiêm GĐ Ban QLDA; 01 Kế toán; 01 lái xe; 07 nhân viên nghiệp vụ
-	Cụm công nghiệp Lộc Giang 2	8	-	8	01 Phó giám đốc chi nhánh kiên GĐ Ban QLDA; 01 Kế toán; 01 lái xe; 05 nhân viên nghiệp vụ
Tổng cộng (I+II+III+IV)		**120**	**49**	**71**	

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

3.2. Công tác tiền lương:

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

+ Đối với người quản lý:

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

+ Đối với người lao động:

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

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

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

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

a. Kế hoạch tiền lương KCN Cộng Hòa

** Doanh thu và lợi nhuận:*

TT	Nội dung	Đơn vị tính	Thực hiện năm 2023	Kế hoạch năm 2024
1	Tổng doanh thu	Đồng	551.503.777.642	300.424.000.000
2	Chi phí chưa lương	Đồng	274.206.055.480	170.565.000.000
3	Tổng lợi nhuận	Đồng	239.428.993.398	107.859.000.000

** Quỹ tiền lương:*

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

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

b. Kế hoạch quỹ tiền lương dự án KCN Cộng Hòa (mở rộng)

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

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

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

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

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

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

TT	Nội dung	Đơn vị tính	Thực hiện năm 2023	Kế hoạch năm 2024	Tỷ lệ%
1	Lao động bình quân	Người	0	13	

2	Lương bình quân	Đồng	0	17.988.000	
3	Quỹ tiền lương	Đồng	0	2.806.128.000	

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

3.3. Công tác quản lý và điều hành.

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

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

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

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

3.4. Công tác đoàn thể:

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

III. Cân đối nguồn vốn khả dụng cho năm 2024

1. Vốn dư năm 2023 chuyển sang (31/12/2023) : 416,32 tỷ đồng.
2. Các nguồn thu chính năm 2024:

- Thu 40% giá trị còn lại của Hợp đồng ký với Công ty TNHH khoa học kỹ thuật năng lượng mặt trời Boviet Hải Dương là: 156,04 tỷ đồng
- Thu 10% giá trị còn lại của Hợp đồng ký với Công ty TNHH Waffer Technology Việt Nam là: 19,37 tỷ đồng.
- Số tiền cho thuê CSHT dự kiến thu được của các đơn vị cho thuê hạ tầng năm 2024 diện tích 108.100 m^2 (giá cho thuê dự kiến bình quân 90 USD/m^2, tỷ giá tạm tính 25.000 VNĐ/USD)là: 218,9 tỷ đồng (tạm tính thu được 90% giá trị hợp đồng).
- Số tiền thu phí quản lý, duy tu bảo dưỡng CSHT: 6,3 tỷ
- Số tiền thu phí xử lý nước thải dự kiến: 2 tỷ

Tổng số tiền thu ước tính năm 2024 là: 402,61 tỷ đồng.

3. Các khoản phải chi trả năm 2024

- Dự kiến chi phí đầu tư XDCB là: 230,37 tỷ bao gồm:

+ *Ước giải ngân khoảng 60% giá trị đầu tư XDCB phat sinh năm 2024 là: 358,977 tỷ đồng x 60% = 215,37 tỷ đồng*

+ *Thanh toán hợp đồng còn lại từ năm 2023 là: 15 tỷ đồng*

- Dự kiến chi phí phát sinh cho 4 dự án mới (chi phí tư vấn, rà phá bom mìn, chi lương và các chi phí khác bộ máy điều hành…): 35 tỷ

- Thanh toán cổ tức năm 2023 : tỷ lệ 38% với số tiền là : 98,4 tỷ đồng

- Chi nộp thuế TNDN, thuế GTGT năm 2023 chuyển sang: 75,2 tỷ đồng

- Chi trả thu nhập năm 2023 cho người lao động: 31,5 tỷ

- Chi phí cho hoạt động SXKD năm 2024 (chi phí quản lý DN, chi phí bán hàng, chi phí duy tu bảo dưỡng hạ tầng….): 70 tỷ

Tổng số tiền chi ước tính năm 2024 là: 540,47 tỷ đồng.

4. Nguồn vốn còn dư chuyển sang năm 2025 là:

385 tỷ + 402,61 tỷ - 540,47 tỷ = 247,14 tỷ đồng.

PHẦN 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, đồng thời chủ động trong công tác thực hiện triển khai các dự án đã được Đại Hội đồng cổ đông năm 2023 thông qua, Công ty đề xuất 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 tiếp tục triển khai các dự án đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2023 thông qua gồm: Dự án khu công nghiệp Cộng Hòa (mở rộng) quy mô rộng 190ha; Dự án Cụm công nghiệp Hoàng Tân; Cụm Công nghiệp tại huyện Đức Hòa (quy mô 75ha).

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

4. Công ty tiếp tục cập nhật các thông tin, số liệu của các Dự án để báo cáo 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.

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

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

Trân trọng!

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, P.KHĐT, P.KT,P.TCHC

M.S.D.N: 0800300443-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM
TP. CHÍ LINH-T. HẢI DƯƠNG

Đặng Văn Thiệu

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 152/TTr-HĐQT	*Chí Linh, ngày 27 tháng 6 năm 2024*

TỜ TRÌNH

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

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

Căn cứ Luật Doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn thực hiện luật doanh nghiệp;

Căn cứ Nghị định số 53/2026/NĐ-CP ngày 13/6/2016 của Chính phủ qui định về lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng đối với công ty có cổ phần, vốn góp chi phối của Nhà nước;

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

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

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên phê duyệt Báo cáo tài chính năm 2023 (đã được kiểm toán) và phương án phân phối lợi nhuận năm 2023 với một số chỉ tiêu cụ thể như sau:

I. Báo cáo tài chính tóm tắt năm 2023:

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

II. Kết quả hoạt động kinh doanh 2023:

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên:

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

và các luồng lưu chuyển tiền tệ năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, phù hợp với các chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan về lập và trình bày Báo cáo tài chính".

III. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2023:

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

Trên đây là những chỉ tiêu chủ yếu của Báo cáo tài chính năm 2023 (đã được kiểm toán) và phương án phân phối lợi nhuận năm 2023 của Công ty.

Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông xem xét phê duyệt.

Trân trọng kính trình!

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CO SO VIỆT NAM

Phạm Trung Thái

Nơi nhận:
- Như kính gửi;
- Lưu VT, VP.HĐQT.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 153/TTr-HĐQT	*Chí Linh, ngày 27 tháng 6 năm 2024*

TỜ TRÌNH

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

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

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

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

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

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

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

I. Kế hoạch lao động:

ĐVT: Người

TT	Nội dung	Tình hình sử dụng lao động năm 2023					Kế hoạch năm 2024			
		Số lao động kế hoạch	Trong đó		Số LĐ thôi việc, mất việc, nghỉ hưu	Số LĐ sử dụng bình quân	Số LĐ kế hoạch	Số LĐ 2023 chuyển sang	Số LĐ bình quân kế hoạch	Số lao động tuyển dụng mới
			Số LĐ năm trước chuyển sang	Số LĐ tuyển mới, luân chuyển						
I	**Người quản lý chuyên trách**	**5**	**5**	**0**	**0**	**5**	**6**	**6**	**6**	**0**
II	**LĐ quản lý & chuyên môn nghiệp vụ KCN Cộng Hòa**	**76**	**27**	**22**	**4**	**40**	**75**	**43**	**62**	**32**
1	Văn phòng HĐQT	4	3	4	1	5	7	6	6,6	1
2	Phòng Tài chính-Kế toán	4	1	2	-	3	4	3	3,6	1
3	Phòng Kế hoạch-Đầu tư	10	5	3	1	6	10	7	8,8	3
4	Phòng Tổ chức-Hành chính	11	6	5	-	10	11	11	11,0	-
5	Trung tâm Hỗ trợ xúc tiến ĐT	4	2	2	1	3	4	3	3,6	1
6	Ban quản lý KCN Cộng Hòa	25	10	6	1	13	21	13	17,7	8
7	Đội Phòng cháy, chữa cháy	18	-	-	-	-	18	-	10,5	18
III	**LĐ quản lý & chuyên môn**	**39**	**0**	**0**	**0**	**0**	**39**	**0**	**23**	**39**

	nghiệp vụ các dự án mới									
1	BQL KCN Cộng Hòa (mở rộng)	10	-	-	-	-	10	-	5,8	10
2	BQL Cụm CN Hoàng Tân	7	-	-	-	-	7	-	4,1	7
3	BQL Dự án Chi nhánh Long An	22	-	-	-	-	4	-	2,3	4
-	Khu công nghiệp Trường Hải						10	-	5,8	10
-	Cụm công nghiệp Lộc Giang 2						8	-	4,7	8
	Tổng cộng (I+II+III)	**120**	**32**	**22**	**4**	**45**	**120**	**49**	**91**	**71**

II. Kế hoạch quỹ tiền lương: Căn cứ Kế hoạch lao động, Kế hoạch sản xuất kinh doanh KCN Cộng Hòa, kế hoạch dự án KCN Cộng Hòa (mở rộng), kế hoạch dự án Cụm công nghiệp Hoàng Tân, kế hoạch dự án Chi nhánh tỉnh Long An (Khu công nghiệp Trường Hải và Cụm công nghiệp Lộc Giang 2). Hội đồng quản trị đề nghị:

1. Đối với người quản lý:

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

2. Đối với người lao động:

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

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

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

4. Chi tiết cụ thể:

4.1. Kế hoạch tiền lương KCN Cộng Hòa

**** Doanh thu và lợi nhuận:***

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

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

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

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

4.2. Kế hoạch quỹ tiền lương dự án KCN Cộng Hòa (mở rộng)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Phân phối quỹ tiền lương: Phân phối tiền lương cho người lao động bao gồm 2 phần tiền lương cơ bản và tiền lương hiệu quả công việc; tiền lương cơ bản chiếm 30% quỹ tiền lương và tiền lương hiệu quả công việc chiếm 70% quỹ tiền lương; tiền lương cơ bản

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

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

- Thanh toán và quyết toán quỹ lương:

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

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

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:
- Như kính gửi;
- Lưu: VT, P.TCHC, P. TCKT, VP.HĐQT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CẨM PHẢ VIỆT NAM

Phạm Trung Thái

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 154/TTr-HĐQT	*Chí Linh, ngày 27 tháng 6 năm 2024*

TỜ TRÌNH

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

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

Căn cứ Luật doanh nghiệp;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Quy mô và phương án điều chỉnh:

1.1. Quy mô đầu tư xây dựng:

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

1.2. Phương án xây dựng:

a- Hệ thống đường giao thông:

- Điều chỉnh thiết kế mở rộng phạm vi nút giao thông đấu nối KCN với QL18 theo nội dung chấp thuận của Tổng cục Đường bộ Việt Nam;
- Điều chỉnh giảm 231,28 m tuyến đường RD03.
- Điều chỉnh vị trí, quy mô tuyến đường RD06. Quy mô mặt cắt đường điều chỉnh 2x7,5 = 15,0m; vỉa hè 2x8,0=16,0m.
- Bổ sung tuyến đường RD03A kết nối tuyến đường RD06 và RD04. Mặt cắt đường 7,5 x 2 = 15,0 m, vỉa hè 2x8=16,0m.
- Bổ sung tuyến đường gom RD10 theo nội dung chấp thuận của Tổng cục Đường bộ Việt Nam. Mặt cắt đường 7,5 m, vỉa hè 2x2,6=5,2m.
- Điều chỉnh giảm 105,36m đoạn cuối đường RD09.

b- Hệ thống cấp nước:

- Điều chỉnh mạng đường ống cấp nước tuyến đường RD03, RD06 theo điều chỉnh giao thông.
- Điều chỉnh bổ sung hệ thống cấp nước tuyến đường RD10.

c- Hệ thống thoát nước:

- Điều chỉnh hệ thống thoát nước tuyến đường RD03, RD06 theo điều chỉnh giao thông.
- Điều chỉnh bổ sung hệ thống thoát nước tuyến đường RD10.

d- Hệ thống cấp điện:

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

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

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

2. Tổng mức đầu tư điều chỉnh: 1.250.560.000.000 đồng

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

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

TT	Khoản mục chi phí	Đơn vị tính	Giá trị đã phê duyệt (89/QĐ-HĐQT ngày 19/11/2015)	Giá trị điều chỉnh	Chênh lệch (+/-)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(5)-(4)
I	**Chi phí xây dựng:**	đồng	**656.854.986.000**	**829.903.664.881**	**173.048.678.881**
	+ Xây dựng hạ tầng KCN (do chủ đầu tư thực hiện)	đồng	547.944.039.000	736.735.265.201	
	+ Xây dựng hệ thống cấp điện (ngành điện thực hiện)	đồng	17.239.947.000	3.702.440.571	
	+ Xây dựng hệ thống Thông tin liên lạc (ngành bưu chính thực hiện)	đồng	6.671.000.000	4.465.959.109	
	+ San nền (doanh nghiệp đã thuê đất tự thực hiện)	đồng	85.000.000.000	85.000.000.000	
II	**Chi phí thiết bị:**	đồng	**18.781.500.000**	**27.750.474.160**	**8.968.974.160**
	+ Thiết bị hệ thống hạ tầng:	đồng	17.400.000.000	27.750.474.160	
	+ Thiết bị hệ thống cấp điện:	đồng	1.381.500.000		
III	**Chi phí GPMB:**	đồng	**199.057.080.000**	**203.837.331.950**	**4.780.251.950**
	+ Được đối trừ Ngân sách:	đồng	124.475.352.000	124.308.625.000	
	+ Không được đối trừ Ngân sách:	đồng	74.581.728.000	79.528.706.950	
IV	**CP QLDA, tư vấn đầu tư và chi phí khác:**	đồng	**87.694.682.000**	**114.054.425.529**	**26.359.743.529**
	+ Hệ thống hạ tầng KCN:	đồng	83.279.324.000	111.504.425.529	
	+ Hệ thống cấp điện:	đồng	1.344.702.000		
	+ Hệ thống Thông tin liên lạc:	đồng	520.656.000		
	+ San nền giao cho doanh	đồng	2.550.000.000	2.550.000.000	

	nghiệp thuê đất tự thực hiện				
V	**Chi phí dự phòng:**	đồng	**118.863.371.000**	**75.014.103.207**	**-43.849.267.793**
	+ Hệ thống hạ tầng KCN:	đồng	110.981.810.000	72.564.103.207	
	+ Hệ thống cấp điện:	đồng	3.993.230.000		
	+ Hệ thống Thông tin liên lạc:	đồng	1.438.331.000		
	+ San nền giao cho doanh nghiệp thuê đất tự thực hiện	đồng	2.450.000.000	2.450.000.000	
	Tổng cộng (làm tròn)	**đồng**	**1.081.251.619.000**	**1.250.560.000.000**	**169.308.381.000**

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

- Trượt giá vật liệu đất đồi san lấp mặt bằng, vật liệu xây dựng hạ tầng kỹ thuật làm tăng chi phí xây dựng;

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

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

3. Nguồn vốn đầu tư.

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

  Trong đó :

  + Vốn chủ sở hữu: 258.948.680.000 đồng

  + Vốn từ kinh doanh hạ tầng KCN : 769.134.295.000 đồng
- Kinh phí giải phóng mặt bằng do công ty ứng trước và được UBND tỉnh Hải Dương thanh toán bằng hình thức khấu trừ vào tiền thuê đất thô của dự án: **124.308.625.000** đồng.
- Vốn đầu tư hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc: **8.168.400.000** đồng..
- Vốn do Nhà đầu tư Nice ceramic thực hiện: **90.000.000.000** đồng.

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

Trân trọng!

Nơi nhận:
- Như kính gửi;
- Lưu: VT, P.TCHC, P. TCKT, VP.HĐQT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

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

Phạm Trung Thái

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 155/TTr-HĐQT	*Chí Linh, ngày 27 tháng 6 năm 2024*

TỜ TRÌNH

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

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

Căn cứ Luật Doanh nghiệp;

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

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

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

Đơn vị tính: Triệu đồng

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

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

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

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

Trân trọng!

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

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

Phạm Trung Thái

Nơi nhận:
- Như kính gửi:
- Lưu: VT,P.KH-ĐT

BIỂU TỔNG HỢP CHI TIẾT KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ NĂM 2024

TT	Tên công trình/hạng mục công trình	Giá gói thầu hoặc khái toán (tỷ đồng)	Kế hoạch thực hiện		Ghi chú
			Dự kiến TG bắt đầu	Dự kiến thời gian kết thúc	
I	**Các hạng mục hạ tầng đã được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận đầu tư theo nghị quyết số: 136/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/6/2023**	**147,627**			
1	San nền phần còn lại Lô B5 (4,5ha)	19,6	Quý II/2024	Quý III/2024	
2	San nền cây xanh CX2, DV-1.1,DV-1.2	5,0	Quý II/2024	Quý III/2024	
3	Xây dựng tuyến đường RD03	53,03	Quý II/2024	Quý IV/2024	Điều chỉnh chi phí xây dựng theo TKCS
4	Giai đoạn 2 của tuyến đường RD05	5,0	Quý II/2024	Quý IV/2024	Điều chỉnh chi phí xây dựng theo TKCS
5	Hoàn thiện một số hạng mục của Nhà làm việc Công ty (bao gồm Nội thất, điện năng lượng mặt trời, biển hiệu quảng cáo KCN đặt trên mái nhà)	1,198	Quý I/2024	Quý IV/2024	Đang thực hiện dở dang năm 2023
6	Các hạng mục phụ trợ khu trung tâm điều hành.	3,0	Quý II/2024	Quý IV/2024	Điều chỉnh chi phí xây dựng theo TKCS
7	Hệ thống mương thoát nước phía Nam của KCN	7,62	Quý II/2024	Quý III/2024	Điều chỉnh chi phí xây dựng theo TKCS
8	Lắp đặt hệ thống camera quan sát phục vụ quản lý khu công nghiệp	2,0	Quý II/2024	Quý III/2024	
9	Thiết bị phục vụ quản lý điều hành khu công nghiệp và phục vụ văn phòng Công ty	6,085	Quý II/2024	Quý III/2024	Điều chỉnh chi phí xây dựng theo TKCS
10	Xây dựng khu phụ trợ, lưu trú thuộc khu trung tâm điều hành KCN Cộng Hòa	15,0	Quý II/2024	Quý IV/2024	
11	Điều chỉnh hồ điều hòa làm hồ sự cố của trạm XLNT	5,0	Quý II/2024	Quý II/2024	
12	Chi phí quản lý dự án, tư vấn xây dựng các hạng mục	17,96	Quý I/2024	Quý IV/2024	Điều chỉnh chi phí xây dựng

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	
	còn lại				theo TKCS
13	Bể PCCC 2300m3	7,134	Quý III/2024	Quý IV/2024	Điều chỉnh chi phí xây dựng theo TKCS
II	**Các hạng mục hạ tầng đã được Đại hội đồng cổ đông bất thường chấp thuận đầu tư theo nghị quyết số: 47/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 03/02/ 2024**	**211,35**			
1	San lấp diện tích bãi tập kết rác tại lô B5 diện tích 2,0ha (sau khi di dời bãi rác ra khỏi khu công nghiệp)	10,0	Quý IV/2024	Quý IV/2024	
2	San lấp diện tích đất cây xanh còn lại của khu công nghiệp	22,23	Quý III/2024	Quý III/2024	Điều chỉnh chi phí xây dựng theo TKCS
3	Nâng công suất trạm xử lý nước thải	125,12	Quý II/2024	Quý IV/2024	Điều chỉnh chi phí xây dựng theo TKCS
4	Xây dựng hệ thống thu gom nước thải bổ sung hạ tầng kỹ thuật phục vụ các Nhà đầu tư thứ cấp B1,B3,B6	10,0	Quý III/2024	Quý IV/2024	
5	Hoàn thiện hệ thống cây xanh KCN	5,0	Quý III/2024	Quý IV/2024	Điều chỉnh chi phí xây dựng theo TKCS
6	Xây dựng tuyến đường RD06	26,0	Quý III/2024	Quý IV/2024	Điều chỉnh chi phí xây dựng theo TKCS
7	Tuyến đường RD10	4,0	Quý IV/2024	Quý IV/2024	Điều chỉnh chi phí xây dựng theo TKCS
8	Cải tạo nút giao QL18 theo quy hoạch điều chỉnh năm 2023	5,0	Quý III/2024	Quý IV/2024	Điều chỉnh chi phí xây dựng theo TKCS
9	Di chuyển đoạn tuyến đường dây 22kV lộ 474E8.5 từ cột 42- cột 44 trong Cộng Hòa	4,0	Quý II/2024	Quý III/2024	
	Tổng (I)+(II)	**358,977**			

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 156/TTr-HĐQT	*Chí Linh, ngày 27 tháng 6 năm 2024*

TỜ TRÌNH

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

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

Căn cứ Luật Doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn thực hiện luật doanh nghiệp;

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

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

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

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

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

*** Ghi Chú:**

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

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

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

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

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

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

Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông xem xét phê duyệt.

Trân trọng kính trình!

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

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

Phạm Trung Thái

Nơi nhận:
- Như kính gửi:
- Lưu: VT, VP.HĐQT.

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: 157/TTr-HĐQT	*Chi Linh, ngày 27 tháng 6 năm 2024*

TỜ TRÌNH

Về việc: Miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị Công ty

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

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

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

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

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

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

Theo quy định của Luật doanh nghiệp, các văn bản hướng dẫn có liên quan và Điều lệ hoạt động của Công ty, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua nội dung miễn nhiệm chức danh Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam đối với:

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

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

nghiệp Cao su Việt Nam);

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

Trân trọng!

Nơi nhận:
- Như kính gửi;
- Lưu: VT, VP.HĐQT;

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

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

Phạm Trung Thái

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 158/TTr-HĐQT	*Chí Linh, ngày 27 tháng 6 năm 2024*

TỜ TRÌNH

Về việc miễn nhiệm thành viên Ban kiểm soát Công ty

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

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

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

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

Theo quy định của Luật doanh nghiệp, các văn bản hướng dẫn có liên quan và Điều lệ hoạt động của Công ty, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên xem xét, thông qua nội dung miễn nhiệm chức danh Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam đối với:

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

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

Trân trọng kính trình!

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

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

Phạm Trung Thái

Nơi nhận:
- Như kính gửi;
- Lưu: VT, VP.HĐQT;

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: 159/TTr-HĐQT	*Chí Linh, ngày 27 tháng 6 năm 2024*

TỜ TRÌNH

Về việc: Bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị Công ty

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

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

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

Theo quy định của Luật doanh nghiệp, các văn bản hướng dẫn có liên quan và Điều lệ hoạt động của Công ty, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua nội dung bầu Thành viên Hội đồng quản trị đối với hồ sơ đã đủ điều kiện theo quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ hoạt động của Công ty như sau:

1. Ông Phạm Trung Thái - Người đại diện vốn của Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam (Theo Quyết định số: 433/QĐ-HĐQTCSVN ngày 29/12/2023 về việc cử Người đại diện phần vốn Tập đoàn tại Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam) (Đã đến thời hạn nhiệm kỳ bầu lại theo quy định).

2. Ông Nguyễn Hồng Thái - Người đại diện phần vốn góp của Công ty cổ phần cao su Tây Ninh (Theo Thông báo số: 267/TB-CSTN ngày 27/2/2024 của Công ty cổ phần Cao su Tây Ninh về việc thay đổi Người đại diện phần vốn của Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh tại doanh nghiệp khác).

3. Ông Nguyễn Đức Huỳnh - Kế toán trưởng Công ty TNHH MTV Cao su Lộc Ninh - Người được nhóm cổ đông đề cử tham gia Thành viên Hội đồng quản trị.

4. Bà Phạm Thị Tuyết - Trưởng phòng Tổ chức Hành chính Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam - Người được nhóm đề cử đề cử ứng cử thành viên Hội đồng quản trị.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận: - Như kính gửi; - Lưu: VT, VP.HĐQT;	**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ** **CHỦ TỊCH** **Phạm Trung Thái**

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 160/TTr-HĐQT	*Chí Linh, ngày 27 tháng 6 năm 2024*

TỜ TRÌNH

Về việc: Bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát Công ty

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

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

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

Theo quy định của Luật doanh nghiệp, các văn bản hướng dẫn có liên quan và Điều lệ hoạt động của Công ty, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua nội dung bầu bổ sung Thành viên Ban kiểm soát đối với hồ sơ đã đủ điều kiện theo quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ hoạt động của Công ty như sau:

- Ông Trần Đức Nam - Phó phòng Công nghiệp Công nghệ thông tin và Môi trường Công ty TNHH MTV Cao su Phú Riềng - Người được Nhóm cổ đông đề cử tham gia Ban kiểm soát.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận: - Như kính gửi; - Lưu: VT, VP.HĐQT;	**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ** **CHỦ TỊCH** **Phạm Trung Thái**

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 161/TTr-HĐQT	*Chí Linh, ngày 27 tháng 6 năm 2024*

TỜ TRÌNH

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

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

Căn cứ Luật Doanh nghiệp;

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

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

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

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

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

STT	Nội dung	Số người	Thù lao (Triệu đồng)		Ghi chú
			Kế hoạch	Thực hiện	
I	Thành viên Hội đồng quản trị	6	420	420	100%
II	Thành viên Ban kiểm soát không chuyên trách	2	120	120	100%
	Tổng cộng		**540**	**540**	**100%**

<u>*Trong đó:</u>

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

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

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

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

- Trưởng BKS: Hưởng lương chuyên trách;

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

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

STT	Nội dung	Số người	Thù lao (Triệu đồng)	
			Thực hiện 2023	Kế hoạch 2024
I	**Hội đồng quản trị**	6	420	360
II	**Ban kiểm soát**	2	120	120
	Tổng cộng		**540**	**480**

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

- Chủ tịch HĐQT : Hưởng lương chuyên trách;

- Thành viên HĐQT : 5 triệu/người/tháng = 5.000.000 x 12 tháng x 06 người = 360.000.000 đồng.

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

- Trưởng BKS: Hưởng lương chuyên trách;

- Thành viên BKS không chuyên trách: 5 triệu/người/tháng = 5.000.000 x 12 tháng x 02 người = 120.000.000 đồng.

Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông xem xét phê duyệt.

Trân trọng kính trình!

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

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

Phạm Trung Thái

Nơi nhận:
- Như kính gửi:
- Lưu: VT, VP.HĐQT.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 162/TTr-HĐQT	*Chí Linh, ngày 27 tháng 6 năm 2024*

TỜ TRÌNH

V/v: Xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Cộng Hòa (mở rộng), thành phố Chí Linh, Hải Dương

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

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư và phát triển đô thị;

Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

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

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

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

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Cộng Hòa (mở rộng), thành phố Chí Linh, Hải Dương, cụ thể như sau:

I. Giới thiệu chung;

1. Sự phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh

Dự án KCN Cộng Hòa (mở rộng) quy mô 190ha đã được tỉnh Hải Dương cập nhật vào quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại Quyết định số: 1639/QĐ-TTg ngày 19/12/2023. Dự án này đã được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2025 bố trí 50ha, giai đoạn 2026-2030 bố trí 140ha 2025 (theo quyết định số: 1427/QĐ-UBND ngày 13/6/2024 của UBND tỉnh Hải Dương)

2. Sự phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội

Theo Quyết định số: 1639/QĐ-TTg ngày 19/12/2023 của Thủ tướng chính phủ về kế hoạch phát triển kinh tế- xã hội. Theo đó, mục tiêu tổng quát nhằm huy động mọi nguồn lực, đẩy mạnh các đột phá chiến lược phát triển kinh tế, xã hội bền vững theo định hướng phát triển công nghiệp làm động lực, ưu tiên thu hút các dự án đầu tư

công nghiệp hỗ trợ, công nghệ cao, công nghệ sạch, công nghiệp chế biến gắn với bảo vệ môi trường sinh thái; tạo giá trị thương hiệu sản phẩm tốt, đáp ứng nhu cầu thị trường trong nước và xuất khẩu nước ngoài. Ổn định, duy trì các ngành công nghiệp có lợi thế của thành phố như: điện, nước sạch, vật liệu xây dựng, may mặc, công nghiệp khai khoáng. Mở cửa, tạo mọi điều kiện thu hút các doanh nghiệp đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng các khu, cụm công nghiệp đã được quy hoạch. Nâng cao tỷ lệ lấp đầy và các Cụm công nghiệp, do đó việc đầu tư khu công nghiệp Cộng Hòa (mở rộng) trong giai đoạn này là phù hợp với sự phát triển kinh tế - xã hội thành phố Chí Linh.

3. Về khả năng thu hút vốn đầu tư và cung cấp lao động

3.1 Về khả năng thu hút vốn đầu tư:

Khu công nghiệp Cộng Hòa (mở rộng) nằm sát khu công nghiệp Cộng Hòa thuộc trung tâm kinh tế trọng điểm Bắc Bộ với tam giác phát triển kinh tế Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh.

- Về hàng không cách sân bay Cát Bi 70 km. sân bay Nội Bài 57km, sân bay Vân Đồn 130km.

- Về cảng biển cách cảng Hải Phòng 70km, cảng Cái Lân 73km, cảng Lạch Huyện 93km. Cảng nội địa (đường sông) cách sông Phả Lại 12km, cách sông Đông Mai 3km.

- Về đường bộ có quốc lộ 37 nối Lạng Sơn Bắc Giang- Hải Dương với đường Hạ Long Xanh Nối với Quảng Ninh. Quốc lộ 18 nối Quảng Ninh, Chí Linh, Bắc Ninh. Cao tốc Côn Minh, Hải Phòng, Quảng Ninh, Đường Vành đai 5 qua thành phố Chí Linh đi Quảng Ninh.

- Về đường sắt nằm trên tuyến đường sắt Hà Nội - Quảng Ninh

Với vị trí địa lý thuận lợi, việc thu hút đầu tư vào khu công nghiệp Cộng Hòa (mở rộng) sẽ rất nhiều thuận lợi, thời gian lấp đầy khu công nghiệp sẽ rất nhanh. Qua đó, sớm đem lại hiệu quả kinh tế thi tiến hành thực hiện dự án.

3.2 Về khả năng cung cấp nguồn lao động:

Hải Dương hiện có gần 2 triệu dân, trong đó có 1,3 triệu dân nằm trong độ tuổi lao động, đứng thứ 3 các tỉnh, thành phố phía Bắc. Riêng thành phố Chí Linh có khoảng 138.000 người trong độ tuổi lao động và tỷ lệ lao động đã qua đào tạo chiếm 30%. Đến năm 2025, tỷ lệ lao động của Chí Linh được đào tạo dự kiến sẽ tăng 10%. Bên cạnh đó các địa phương lân cận như: Quảng Ninh, Hải Phòng, Thái Bình là các địa phương góp phần cung cấp nguồn nhân lực không nhỏ cho khu công nghiệp.

Trên địa bàn thành phố Chí Linh còn có trường Đại học Sao Đỏ, Trường Cao đẳng Licogi, Trường Trung cấp nghề cơ giới đường bộ ... với số lượng lớn sinh viên được đào tạo nhiều ngành nghề, tạo nguồn cung cấp 1.500 lao động có trình độ cao cho khu công nghiệp và cung cấp 20.000 đến 30.000 lao động có trình độ thấp hơn.

Với tiêu chí lao động bình quân khoảng 85 lao động/1 ha đất khu công nghiệp, dự kiến dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Cộng

Hòa (mở rộng) sẽ thu hút và sử dụng khoảng 16.150 lao động khi hoàn thiện và đi vào vận hành của các nhà máy trong khu công nghiệp.

II. Quy mô dự án và chi phí đầu tư:

1. Quy mô dự án:

Dự án KCN Cộng Hòa (mở rộng) quy mô 190ha trong đó cơ cấu sử dụng đất trong Khu công nghiệp:

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
			Ha	%
	Ranh giới quy hoạch		**190,00**	**100**
1	Đất trung tâm điều hành	TT	2,28	1,2
2	Đất công nghiệp	CN	133	70
3	Đất giao thông	GT	21,85	11,5
4	Đất thương mại dịch vụ	DV	5,7	3
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	2,85	1,5
6	Đất cây xanh	CX	24,32	12,8

+ Khu trung tâm điều hành: có diện tích 2,28ha, chiếm khoảng 1,2% tổng diện tích đất KCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính KCN và được dự kiến xây dựng cho các khu chức năng gồm: Khu quản lý điều hành, trưng bày giới thiệu sản phẩm…..

+ Đất xây công nghiệp: Với tổng diện tích là 133ha, chiếm 70% tổng diện tích đất của KCN. Các lô đất xây dựng nhà máy có diện tích từ 0,5 hecta cho đến vài hecta tùy theo quy mô tính chất của các nhà máy, kho bãi, doanh nghiệp.

+ Đất giao thông: có tổng diện tích 21,85 ha, chiếm tỷ lệ 11,5% tổng diện tích đất KCN, trong đó bao gồm: Các tuyến đường phân lô chính và tuyến đường phân lô nhánh liên kết các khu chức năng. Nút giao giữa đường trục chính với tuyến đường giao thông đối ngoại là nút giao đồng mức, giúp KCN dễ dàng kết nối hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cho một lượng xe lớn lưu thông.

+ Khu thương mại dịch vụ: có diện tích 5,7ha, chiếm khoảng 3,0% tổng diện tích đất KCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính KCN và được dự kiến xây dựng cho các khu chức năng gồm: Cơ sở lưu trú; Khu nhà văn phòng cho thuê, ngân hàng, bưu điện, thương mại dịch vụ; Khu nhà ăn công nghiệp; trạm y tế, đội phòng cháy chữa cháy, công trình văn hóa – thể thao.

+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: với diện tích 2,85ha, chiếm 1,5% tổng diện tích đất KCN. Trong đó được xây dựng trạm cấp nước, trạm biến áp, khu vực trạm xử lý nước thải,…

+ Đất cây xanh: tổng diện tích 24,32 ha, chiếm 12,8% tổng diện tích đất KCN, trong đó bao gồm: cây xanh; dải cây xanh cách ly KCN…

2. Chi phí đầu tư: Tổng mức đầu tư dự kiến **2.470.737.000.000** đồng.

3. Nguồn vốn:

+ Vốn đầu tư hạ tầng và GPMB do Công ty đầu tư xây dựng là: **2.058.614.902.872** đồng

+ Kinh phí GPMB do Công ty ứng trước và thành toán bằng hình thức khấu trừ tiền thuê đất của dự án là: **188.681.461.578** đồng

+Vốn đầu tư hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc (ngành điện và ngành bưu chính thực hiện): **223.440.635.550** đồng

4. Hiệu quả kinh tế:

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
I	**Quy mô dự án**		
1	Đất dự án	ha	**190.00**
2	Quy mô lao động	người	16,150
II	**Chi phí đầu tư dự án do Công ty thực hiện**	đồng	**1,928,104,265,087**
	Chi phí đầu tư dự án do Công ty thực hiện (loại trừ chi phí ngành điện, bưu chính, khấu trừ chi phí GPMB vào tiền thuê đất hàng năm)	đồng	***1,928,104,265,087***
III	**Tổng doanh thu của dự án**	đồng	**2,734,151,003,600**
1	Doanh thu cho thuê đất	đồng	2,734,151,003,600
IV	**Thuế thu nhập doanh nghiệp**	đồng	**161.209.347.703**
V	**Tổng lợi nhuận sau thuế**	đồng	**644.837.309.810**
VI	**Cơ cấu vốn và tiến độ xây dựng HTKT**	đồng	**1,928,104,265,087**
1	Vốn tự có (15%)	đồng	289,215,639,763
2	Vốn huy động từ cho thuê lại (40%)	đồng	771,241,706,035
3	Vốn vay ngân hàng (45%)	đồng	867,646,919,289
4	Thời gian đầu tư xây dựng HTKT	tháng, năm	60 tháng
	Giai đoạn 1 (50 ha)		24 tháng
	Giai đoạn 2 (140ha)		36 tháng
5	Thời gian kinh doanh khai thác dự án	tháng, năm	50 năm
VII	**Phân tích chỉ tiêu hiệu quả của dự án**		
1	Hiện giá thu hồi thuần: NPV	Tr.đồng	331,597
2	Suất thu hồi nội bộ: IRR	%	20.02%
3	Thời gian hoàn vốn: T		5 năm 10,1 tháng

+ Tổng doanh thu từ đất : 2.734,15 tỷ đồng

+ Thuế thu nhập doanh nghiệp : 161,21 tỷ đồng

+ Lợi nhuận sau thuế : 644,84 tỷ đồng

+ NPV : 331,6 tỷ đồng

+ IRR : 20,02%

III. Kiến nghị, đề xuất.

1. Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông chấp thuận giao Hội đồng quản trị tiếp tục tập trung chỉ đạo nghiên cứu, hoàn thiện các thủ tục cần thiết.

2. Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông giao Hội đồng quản trị cân đối bố trí nguồn kinh phí để phục vụ công tác nghiên cứu, khảo sát, thiết kế, quy hoạch các dự án mới trên cơ sở đúng quy định của pháp luật; Đầu tư hiệu quả, tối ưu hóa nguồn vốn và lợi ích của Cổ đông.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, chấp thuận.

Trân trọng!

Nơi nhận:
- Như kính gửi;
- Lưu: VT, VP.HĐQT;

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP LAO DIÊU VIỆT NAM

Phạm Trung Thái

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

BÁO CÁO

CHẤP THUẬN CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ

DỰ ÁN: ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH KẾT CẤU HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP CỘNG HÒA (MỞ RỘNG), TP CHÍ LINH, TỈNH HẢI DƯƠNG

ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: THÀNH PHỐ CHÍ LINH, TỈNH HẢI DƯƠNG

CHỦ ĐẦU TƯ: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM

ĐƠN VỊ TƯ VẤN: CÔNG TY CP TƯ VẤN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VIỆT NAM IDC

Hải Dương, tháng 5/2024

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BÁO CÁO

CHẤP THUẬN CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ

DỰ ÁN: ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH KẾT CẤU HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP CỘNG HÒA (MỞ RỘNG), TP CHÍ LINH, HẢI DƯƠNG

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

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY CP TƯ VẤN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VIỆT NAM IDC

GIÁM ĐỐC

Tô Đình Phú

Hải Dương, năm 2024

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

BÁO CÁO
CHẤP THUẬN CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ

DỰ ÁN: ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH KẾT CẤU HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP CỘNG HÒA (MỞ RỘNG) , TP CHÍ LINH, TỈNH HẢI DƯƠNG

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

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY CP TƯ VẤN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VIỆT NAM IDC

Hải Dương, năm 2024

MỤC LỤC

BÁO CÁO

ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ

I. GIỚI THIỆU CHUNG 3

II. CÁC QUY HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG 5

III. ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP CỘNG HÒA (MỞ RỘNG) 5

5. Đánh giá về sự phù hợp của dự án với quy hoạch có liên quan 6

5.1. Sự phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh 6

5.2. Sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đến năm 2021 và kế hoạch sử dụng đất kỳ 2021-2035 6

5.3. Sự phù hợp với quy hoạch xây dựng 6

5.4. Sự phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội 6

5.5. Về khả năng thu hút vốn đầu tư và cung cấp lao động 7

6. Quy mô dự án và chi phí đầu tư 8

6.1. Đánh giá hiện trạng Khu vực dự án: 8

6.2. Diện tích đất dự kiến sử dụng: 190 ha. 8

7. Chi phí đầu tư 10

7.1. Tổng mức đầu tư: 10

7.2. Nguồn vốn đầu tư 11

7.3. Thời hạn hoạt động của dự án: 11

7.4. Tiến độ thực hiện dự án 11

8. Về hiệu quả kinh tế 12

I. GIỚI THIỆU CHUNG

1. Nhu cầu về thuê đất công nghiệp Việt Nam

Theo quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp (KCN) ở Việt Nam, hiện có khoảng 563 KCN tổng diện tích 210.900ha. Với số lượng KCN thực tế đã công bố là 406, trong đó 361 dự án nằm ngoài Khu kinh tế, và 37 dự án thuộc Khu kinh tế và 08 dự án nằm trong Khu kinh tế cửa khẩu.

Trong năm 2023 vừa qua, cả nước ghi nhận nguồn cung từ các dự án như: VSIP II quy mô 500ha tại Nghệ An; VSIP Cần Thơ quy mô 900ha; VSIP Bắc Ninh II quy mô 282ha, Khu công nghiệp Gia Bình II quy mô 250ha tại Bắc Ninh; Khu công nghiệp công nghệ cao Long Thành quy mô 410ha tại Đồng Nai…

Xu hướng dịch chuyển dòng vốn đầu tư bất động sản công nghiệp của các tập đoàn đa quốc gia vào Việt Nam trong thời gian vừa qua đã tác động khiến nhu cầu về bất động sản Khu công nghiệp có sự tăng trưởng tích cực trong năm 2023.

Trong đó, bất động sản công nghiệp Khu vực phía Bắc có lực cầu cao từ lĩnh vực điện tử, đối với Khu vực phía Nam là nhóm sản xuất ô tô, may mặc, bao bì. Theo khảo sát của một số tổ chức kinh doanh dịch vụ bất động sản thì nhu cầu thuê và công suất cho thuê bất động sản công nghiệp trong quý có xu hướng tăng.

Tỷ lệ lấp đầy Khu công nghiệp tại các thị trường trọng điểm phía Bắc và phía Nam đều duy trì ở khoảng 85% đến 90% đối với cả loại hình đất công nghiệp, nhà xưởng và nhà kho xây sẵn.

2. Tình hình phát triển công nghiệp tại địa phương

Hải Dương có vị trí quan trọng, nằm trong vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ, trên hành lang kinh tế Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh và kề sát vành đai kinh tế ven biển vịnh Bắc Bộ. Đây là nơi có lợi thế vô cùng lớn trong việc giao lưu, trao đổi thương mại với Hà Nội, Hải Phòng, Quảng Ninh và các tỉnh lân cận như: Bắc Giang, Bắc Ninh, Thái Bình, Hưng Yên

Thành phố Chí Linh nằm trong vùng tam giác kinh tế Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh. Có đường giao thông thuận lợi. Đường bộ có Quốc lộ 18 chạy dọc theo hướng Đông-Tây qua trung tâm huyện nối liền Hà Nội - Quảng Ninh, đường Quốc lộ 183 nối Quốc lộ 5 và đường 18, đường 37 là đường vành đai chiến lược quốc gia từ trung tâm huyện đi tỉnh Bắc Giang. Đường thuỷ có chiều dài 40 km đường sông bao bọc phía Đông, Tây, Nam của huyện thông thương với Hải Phòng, Bắc Giang, Đáp Cầu (Bắc Ninh).

Trong quy hoạch chung thành phố Chí Linh đến năm 2050, quy hoạch 3 vùng, trong đó vùng 3 là vùng phía Nam Quốc lộ 18 tập trung phát triển đô thị mới, dịch vụ thương mại và công nghiệp công nghệ cao với tổng quy mô hơn 10.650 ha. Thành phố cũng quy hoạch 3 Khu công nghiệp mới có tổng diện tích 815 ha và 1 Cụm công nghiệp mới rộng 50 ha. Công khai danh mục thu hút đầu tư bao gồm 50 dự án, công trình thuộc các lĩnh vực, trong đó có 4 dự án thuộc lĩnh vực công nghiệp, công nghệ cao.

Thành phố Chí Linh đang thực hiện kế hoạch nâng cấp, mở rộng tuyến đường 398B đi xã Hoàng Hoa Thám kết nối với đường tỉnh 394 Quảng Ninh đi Khu du lịch Tây Yên Tử (Bắc Giang); đường dẫn cầu Đồng Việt kết nối với huyện Yên Dũng (Bắc Giang); dự án đường dẫn và cầu Tân An kết nối với huyện Nam Sách và cầu Vạn sang thị xã Kinh Môn. Với những giải pháp này, TP Chí Linh đã đón những tín hiệu vui cho công nghiệp của địa phương.

Mặc dù lĩnh vực công nghiệp chiếm tỷ trọng lớn trong phát triển kinh tế của địa phương, song Chí Linh vẫn chưa thu hút được các nhà đầu tư trong lĩnh vực công nghiệp công nghệ cao, công nghệ hiện đại. Tỷ suất đầu tư trên một đơn vị diện tích đất công nghiệp còn thấp.

Các doanh nghiệp trong KCN và các Cụm công nghiệp xuất khẩu ra thị trường chủ yếu là các sản phẩm may mặc, vật liệu xây dựng, gia công, lắp ráp một số linh kiện điện tử giản đơn; thu nhập của công nhân chưa cao...Thành ủy Chí Linh xác định phát triển công nghiệp công nghệ cao, công nghiệp hiện đại, công nghiệp hỗ trợ là một trong bốn trụ cột của địa phương.

Vì vậy việc xây dựng các Khu công nghiệp đáp ứng được các yêu cầu thu hút các nhà đầu tư trong lĩnh vực công nghiệp công nghệ cao, công nghệ hiện đại là rất cần thiết. Nằm cạnh quốc lộ 18, KCN Cộng Hòa (mở rộng) thu hút các nhà đầu tư thứ cấp bởi có vị trí trung tâm trong tam giác kinh tế Hà Nội - Quảng Ninh - Hải Phòng. Hiện tỷ lệ lấp đầy của KCN này đạt tương đương 80%.

Chiến lược Phát triển Công nghiệp Việt Nam đến 2025, tầm nhìn đến 2035 xác định mục tiêu: Công nghiệp Việt Nam phát triển với cơ cấu hợp lý theo ngành và lãnh thổ, có khả năng cạnh tranh để phát triển trong hội nhập, có công nghệ hiện đại và tham gia chuỗi giá trị toàn cầu ở một số chuyên ngành, lĩnh vực,... Đến năm 2035, công nghiệp Việt Nam được phát triển với đa số các chuyên ngành có công nghệ tiên tiến, chất lượng sản phẩm đạt tiêu chuẩn quốc tế, tham gia sâu vào chuỗi giá trị toàn cầu, sử dụng năng lượng tiết kiệm, hiệu quả, cạnh tranh bình đẳng trong hội nhập quốc tế. Để hoàn thành các mục tiêu đó thì một trong các yếu tố cần thiết là Khuyến khích các doanh nghiệp mở rộng đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp làm cơ sở và tạo điều kiện kêu gọi thu hút đầu tư xây dựng phát triển các ngành nghề công nghiệp

II. CÁC QUY HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG

Quy hoạch tỉnh Hải Dương đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1639/QĐ-UBND ngày 19/12/2023:

Quy hoạch chung điều chỉnh thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương đã được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt tại Quyết định số 555/QĐ-UBND ngày 25/2/2022:

Quyết định số 109/QĐ-UBND về việc Phê duyệt điều chỉnh chỉ tiêu phân bổ một số loại đất cấp tỉnh để điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đến năm 2030 và phân kỳ thực hiện giai đoạn 2021-2025 tại Quyết định 1411/QĐ-UBND ngày 26/5/2022 của UBND tỉnh

III. ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP CỘNG HÒA (MỞ RỘNG)

1. Tên dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa (mở rộng)

2. Địa điểm thực hiện dự án: TP Chí Linh, tỉnh Hải Dương

3. Quy mô: 190 ha

4. Mục tiêu dự án

STT	Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC *(Mã ngành cấp 4)*	Mã ngành CPC *(đối với các ngành nghề có mã CPC, nếu có)*
1.	Xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp	4299	

- Khu công nghiệp Cộng Hòa (mở rộng) là Khu công nghiệp tổng hợp, trong đó tập trung ưu tiên các ngành nghề chủ yếu sau:

+ Nhóm ngành công nghệ thông tin, điện-điện tử.

+ Sản xuất, chế tạo, lắp ráp thiết bị, linh kiện điện, điện tử, điện lạnh, các sản phẩm từ công nghệ mới, kỹ thuật cao phục vụ các ngành điện tử, công nghệ thông tin.

+ Sản xuất thiết bị, linh phụ kiện truyền dữ liệu, điện thoại di động, máy vi tính và các thiết bị ngoại vi.

+ Sản xuất các sản phẩm phần mềm, sản phẩm nội dung thông tin số, dịch vụ phần mềm, khắc phục sự cố an toàn thông tin, bảo vệ thông tin.

+ Sản xuất, chế tạo cơ khí chính xác, Khuôn mẫu, chế tạo máy móc, thiết bị. Sản xuất, lắp ráp ô tô, xe máy và phụ tùng ô tô, xe máy.

+ Sản xuất chế tạo các sản phẩm từ nhựa, linh kiện nhựa – cao su kỹ thuật, sản xuất các sản phẩm bao bì, in ấn.

+ Sản xuất vật liệu composite, vật liệu dẻo, siêu bền, siêu nhẹ.

+ Sản xuất mỹ phẩm, dược phẩm và thiết bị y tế.

+ Sản xuất, chế biến lương thực, thực phẩm và thức ăn chăn nuôi.

+ Dịch vụ logistic.

+ Sản xuất gia công các sản phẩm công nghệ cao theo quy định của pháp luật về công nghệ cao, sản xuất các sản phẩm công nghệ hỗ trợ theo quy định của Chính phủ.

5. Đánh giá về sự phù hợp của dự án với quy hoạch có liên quan

5.1. Sự phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh

Theo quy định tại khoản 2 Điều 1 Nghị quyết 751/2019/UBTVQH14, quy hoạch nêu tại điểm C khoản 1 Điều 59 Luật Quy hoạch (gồm các quy hoạch được tích hợp vào quy hoạch quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh) đã được quyết định phê duyệt trước ngày 01/01/2019 được điều chỉnh nội dung theo quy định của pháp luật có liên quan trước ngày Luật Quy hoạch có hiệu lực để đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội cho đến Khu quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh theo Luật Quy hoạch được quyết định hoặc phê duyệt.

Theo Quyết định số 1639/QĐ-TTg ngày 19/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch tỉnh Hải Dương thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến 2050 thuộc các Khu công nghiệp được thành lập mới khi đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật.

5.2. Sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đến năm 2021 và kế hoạch sử dụng đất kỳ 2021-2035

Quyết định số 555/QĐ-UBND của UBND tỉnh Hải Dương ngày 25/2/2022 về việc Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương đến năm 2040.

Quyết định số 109/QĐ-UBND về việc Phê duyệt điều chỉnh chỉ tiêu phân bổ một số loại đất cấp tỉnh để điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đến năm 2030 và phân kỳ thực hiện giai đoạn 2021-2025 tại Quyết định 1411/QĐ-UBND ngày 26/5/2022 và Quyết định số: 1427/QĐ-UBND ngày 13/6/2024 của UBND tỉnh Hải Dương.

5.3. Sự phù hợp với quy hoạch xây dựng

Khu công nghiệp Cộng Hòa (mở rộng) nằm trong quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp Việt Nam đã được thủ tướng phê duyệt theo Quyết định số: 1639/QĐ-TTg ngày 19/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ Do đó, vị trí thực hiện dự án Khu công nghiệp Cộng Hòa (mở rộng) là phù hợp với quy hoạch xây dựng.

5.4. Sự phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội

Theo Quyết định số: 1639/QĐ-TTg ngày 19/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về kế hoạch phát triển kinh tế- xã hội. Theo đó, mục tiêu tổng quát nhằm huy động mọi nguồn lực, đẩy mạnh các đột phá chiến lược phát triển kinh tế, xã hội bền vững theo định hướng phát triển công nghiệp làm động lực, ưu tiên thu hút các dự án đầu tư công nghiệp

hỗ trợ, công nghệ cao, công nghệ sạch, công nghiệp chế biến gắn với bảo vệ môi trường sinh thái; tạo giá trị thương hiệu sản phẩm tốt, đáp ứng nhu cầu thị trường trong nước và xuất khẩu nước ngoài. Ổn định, duy trì các ngành công nghiệp có lợi thế của thành phố như: điện, nước sạch, vật liệu xây dựng, may mặc, công nghiệp khai khoáng. Mở cửa, tạo mọi điều kiện thu hút các doanh nghiệp đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng các Khu, cụm công nghiệp đã được quy hoạch. Nâng cao tỷ lệ lấp đầy và các Cụm công nghiệp, do đó việc đầu tư Khu công nghiệp Cộng Hòa (mở rộng) trong giai đoạn này là phù hợp với sự phát triển kinh tế - xã hội thành phố Chí Linh.

5.5. Về khả năng thu hút vốn đầu tư và cung cấp lao động

a. Khả năng thu hút đầu tư:

Khu công nghiệp Cộng Hòa (mở rộng) nằm sát Khu công nghiệp Cộng Hòa thuộc trung tâm kinh tế trọng điểm Bắc Bộ với tam giác phát triển kinh tế Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh.

Về hàng không cách sân bay Cát Bi 70 km. sân bay Nội Bài 57km, sân bay Vân Đồn 130km.

Cảng biển cách cảng Hải Phòng 70km, cảng Cái Lân 73km, cảng Lạch Huyện 93km. Cảng nội địa (đường sông) cách sông Phả Lại 12km, cách sông Đông Mai 3km.

Về đường bộ có Quốc lộ 37 nối Lạng Sơn Bắc Giang- Hải Dương với đường Hạ Long Xanh Nối với Quảng Ninh. Quốc lộ 18 nối Quảng Ninh, Chí Linh, Bắc Ninh. Cao tốc Côn Minh, Hải Phòng, Quảng Ninh, Đường Vành đai 5 qua thành phố Chí Linh đi Quảng Ninh

Đường sắt Hà Nội - Quảng Ninh

Cửa khẩu Hữu Nghị 150km, cửa khẩu Móng Cái 250km.

Với vị trí thuận lợi như thế, việc thu hút đầu tư vào Khu công nghiệp Cộng Hòa (mở rộng) sẽ rất nhiều thuận lợi, thời gian lấp đầy Khu công nghiệp sẽ rất nhanh. Qua đó, sớm đem lại nguồn thu ngân sách ổn định và lâu dài cho địa phương.

b. Khả năng cung cấp lao động

Hải Dương hiện có gần 2 triệu dân, trong đó có 1,3 triệu dân nằm trong độ tuổi lao động, đứng thứ 3 các tỉnh, thành phố phía Bắc. Riêng thành phố Chí Linh có khoảng 138.000 người trong độ tuổi lao động và tỷ lệ lao động đã qua đào tạo chiếm 30%. Đến năm 2025, tỷ lệ lao động của Chí Linh được đào tạo dự kiến sẽ tăng 10%. Bên cạnh đó các địa phương lân cận như: Quảng Ninh, Hải Phòng, Thái Bình là các địa phương góp phần cung cấp nguồn nhân lực không nhỏ cho Khu công nghiệp.

Trên địa bàn thành phố Chí Linh còn có trường Đại học Sao Đỏ, Trường Cao đẳng Licogi, Trường Trung cấp nghề cơ giới đường bộ ... với số lượng lớn sinh viên được đào tạo nhiều ngành nghề, tạo nguồn cung cấp 1.500 lao động có trình độ cao cho Khu công nghiệp và cung cấp 20.000 đến 30.000 lao động có trình độ thấp hơn.

Với tiêu chí lao động bình quân khoảng 85 lao động/1 ha đất Khu công nghiệp, dự kiến dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa (mở rộng) sẽ thu hút và sử dụng khoảng 16.150 lao động khi hoàn thiện và đi vào vận hành của các nhà máy trong Khu công nghiệp.

6. Quy mô dự án và chi phí đầu tư

6.1. Đánh giá hiện trạng Khu vực dự án:

Khu công nghiệp Cộng Hòa (mở rộng) nằm ở phía Đông Nam thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương có vị trí cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp: Quốc lộ 18;

+ Phía Nam giáp: Đất ở hiện hữu;

+ Phía Đông giáp: Đất ở hiện hữu và đất canh tác nông nghiệp;

+ Phía Tây giáp: Khu công nghiệp Cộng Hòa.

Khu vực nghiên cứu có dạng địa hình bằng phẳng, độ dốc nhỏ. Hiện trạng là Khu vực canh tác nông nghiệp, chủ yếu là trồng lúa nước.

Giao thông đối ngoại: Phía Bắc Khu công nghiệp Cộng Hòa (mở rộng) tiếp giáp với Quốc lộ 18, đây là trục giao thông kết nối thành phố Chí Linh với các tỉnh Quảng Ninh, Bắc Ninh, Bắc Giang.

Giao thông đối nội: Khu vực nghiên cứu lập dự án chủ yếu là đất canh tác nên chủ yếu là các tuyến đường bê tông, đường đất nội đồng phục vụ việc sản xuất, canh tác của nhân dân.

6.2. Diện tích đất dự kiến sử dụng: 190 ha.

Trong đó:

Dự kiến tỷ lệ sử dụng đất trong Khu công nghiệp:

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
			Ha	%
	Ranh giới quy hoạch		**190,00**	**100**
1	Đất trung tâm điều hành	TT	2,28	1,2
2	Đất công nghiệp	CN	133	70
3	Đất giao thông	GT	21,85	11,5
4	Đất thương mại dịch vụ	DV	5,7	3
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	2,85	1,5
6	Đất cây xanh	CX	24,32	12,8

a. Cơ cấu sử dụng đất của KCN Cộng Hòa (mở rộng) như sau:

+ Khu trung tâm điều hành: Có diện tích 2,28ha, chiếm khoảng 1,2% tổng diện tích đất KCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính KCN và được dự kiến xây

dựng cho các Khu chức năng gồm: Khu quản lý điều hành, trưng bày giới thiệu sản phẩm.....

+ Đất công nghiệp: Với tổng diện tích là 133ha, chiếm 70% tổng diện tích đất của KCN. Các lô đất xây dựng nhà máy có diện tích từ 0,5 hecta cho đến vài hecta tùy theo quy mô tính chất của các nhà máy, kho bãi, doanh nghiệp.

+ Đất giao thông: có tổng diện tích 21,85 ha, chiếm tỷ lệ 11,5% tổng diện tích đất KCN, trong đó bao gồm: Các tuyến đường phân lô chính và tuyến đường phân lô nhánh liên kết các Khu chức năng. Nút giao giữa đường trục chính với tuyến đường giao thông đối ngoại là nút giao đồng mức, giúp KCN dễ dàng kết nối hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cho một lượng xe lớn lưu thông.

+ Khu thương mại dịch vụ: Có diện tích 5,7ha, chiếm khoảng 3,0% tổng diện tích đất KCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính KCN và được dự kiến xây dựng cho các Khu chức năng gồm: Cơ sở lưu trú; Khu nhà văn phòng cho thuê, ngân hàng, bưu điện, thương mại dịch vụ; Khu nhà ăn công nghiệp; trạm y tế, đội phòng cháy chữa cháy, công trình văn hóa – thể thao.

+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: Với diện tích 2,85ha, chiếm 1,5% tổng diện tích đất KCN. Trong đó được xây dựng trạm cấp nước, trạm biến áp, Khu vực trạm xử lý nước thải,...

+ Đất cây xanh: Tổng diện tích 24,32 ha, chiếm 12,8% tổng diện tích đất KCN, trong đó bao gồm: cây xanh; dải cây xanh cách ly KCN...

b. Quy mô kiến trúc xây dựng (diện tích xây dựng, diện tích sàn, số tầng, chiều cao công trình,...):

+ Tầng cao xây dựng đối với các lô đất nhà máy: Từ 01 đến 05 tầng.

+ Tầng cao xây dựng đối với các lô đất trung tâm, thương mại dịch vụ: từ 01 đến 05 tầng.

+ Riêng đối với các ngành công nghiệp có nhu cầu xây cao tầng thì khi lập dự án đầu tư sẽ được xem xét và quyết định của cơ quan có thẩm quyền và phù hợp với Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

+ Mật độ xây dựng:

(i) Mật độ xây dựng lô đất nhà máy: 70%;

(ii) Mật độ xây dựng lô đất kỹ thuật: 70%;

*(iii)*Mật độ xây dựng tối đa lô đất trung tâm, thương mại dịch vụ: 60%.

+ Khoảng lùi xây dựng: Đối với các lô đất có cạnh tiếp xúc với các trục đường giao thông đảm bảo theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

c. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

+ Cho thuê lại đất để xây dựng nhà máy, nhà xưởng công nghiệp.

+ Cung cấp dịch vụ tiện ích Khu công nghiệp: cấp, thoát nước, xử lý nước thải, vệ sinh môi trường, dịch vụ hỗ trợ khác.

- Quy mô lao động dự kiến trong Khu công nghiệp: khoảng 16.150 người

- Vị trí dự án thuộc Khu vực đô thị: không

- Dự án thuộc phạm vi bảo vệ của di tích được cấp có thẩm quyền công nhận là di tích quốc gia đặc biệt: không

- Dự án thuộc Khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử (được xác định trong đồ án quy hoạch đô thị) của đô thị loại đặc biệt: không

7. Chi phí đầu tư

Căn cứ quy mô Khu công nghiệp Cộng Hòa (mở rộng)

Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

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

Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Thông tư số 28/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng, phí thẩm định thiết kế cơ sở;

Thông tư số 27/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định thiết kế kỹ thuật, phí thẩm định dự toán xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc về việc công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2022;

7.1. Tổng mức đầu tư:

STT	Khoản mục chi phí	Thành tiền		
		Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
I	**CHI PHÍ BT GPMB**	**571,762,004,783**	**-**	**571,762,004,783**
1,1	Chi phí hỗ trợ ổn định cuộc sống và tài sản trên đất	383,080,543,205		383,080,543,205
1,2	Chi phí đền bù đất	188,681,461,578		188,681,461,578
II	**CHI PHÍ XÂY DỰNG**	**1,174,781,463,636**	**117,478,146,364**	**1,292,259,610,000**
2.1	Chi phí xây dựng nhà điều hành + Cổng	13,636,363,636	1,363,636,364	15,000,000,000
2.2	Trạm xử lý nước thải	5,805,725,500	580,572,550	6,386,298,050
2.3	Cấp điện động lực	98,697,333,500	9,869,733,350	108,567,066,850
2.4	San nền	139,337,412,000	13,933,741,200	153,271,153,200
2.5	Giao thông	232,229,020,000	23,222,902,000	255,451,922,000

2.6	Cây xanh	58,057,255,000	5,805,725,500	63,862,980,500
2.7	Hệ thống cấp nước	127,725,961,000	12,772,596,100	140,498,557,100
2.8	Hệ thống thoát nước mưa	150,948,863,000	15,094,886,300	166,043,749,300
2.9	Hệ thống thoát nước thải	139,337,412,000	13,933,741,200	153,271,153,200
2.10	Cấp điện chiếu sáng	127,725,961,000	12,772,596,100	140,498,557,100
2.11	Hệ thống thông tin liên lạc	81,280,157,000	8,128,015,700	89,408,172,700
III	**CHI PHÍ THIẾT BỊ**	**57,875,900,000**	**5,787,590,000**	**63,663,490,000**
3.1	Cấp điện chiếu sáng	34,725,540,000	3,472,554,000	38,198,094,000
3.2	Hệ thống thông tin liên lạc	23,150,360,000	2,315,036,000	25,465,396,000
IV	**CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN**	**6,850,898,020**	**685,089,802**	**7,535,987,822**
V	**CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**	**28,841,078,383**	**2,884,107,838**	**31,725,186,222**
VI	**CHI PHÍ KHÁC**	**47,226,540,805**	**4,459,465,658**	**51,686,006,463**
VII	**CHI PHÍ DỰ PHÒNG**	**195,290,927,581**	**19,529,092,758**	**214,820,020,339**
VIII	**LÃI VAY DỰ KIẾN**	**237,284,763,957**		**237,284,763,957**
	TỔNG CỘNG	**2,319,913,577,165**	**150,823,492,420**	**2,470,737,069,586**
	LÀM TRÒN			**2,470,737,000,000**

Bằng chữ: Hai nghìn bốn trăm bảy mươi tỷ bảy trăm ba mươi bảy triệu đồng
(Chi tiết trong bảng đính kèm)

7.2. Nguồn vốn đầu tư

+ Vốn đầu tư hạ tầng và GPMB do Công ty đầu tư xây dựng là: **2.058.614.902.872** đồng

+ Kinh phí GPMB do Công ty ứng trước và thành toán bằng hình thức khấu trừ tiền thuê đất của dự án là: **188.681.461.578** đồng

+Vốn đầu tư hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc (ngành điện và ngành bưu chính thực hiện): **223.440.635.550** đồng

7.3. Thời hạn hoạt động của dự án:

50 năm, kể từ ngày được cấp Quyết định chủ trương đầu tư.

7.4. Tiến độ thực hiện dự án

Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án đầu tư

- Từ đầu quý III/2024 đến cuối quý III/2024: Lập hồ sơ đề xuất dự án để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư dự án.

- Từ đầu quý IV/2024 đến cuối quý IV/2025: Hoàn thiện các thủ tục pháp lý, giải phóng mặt bằng.

- Từ đầu quý I/2026 đến cuối quý IV/2026: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp với quy mô khoảng 50ha.

- Từ đầu quý I/2027: Thu hút đầu tư vào Khu công nghiệp.

8. Về hiệu quả kinh tế

Trên cơ sở tính toán hiệu quả đầu tư của Dự án, dự kiến thu hút đầu tư của Khu công nghiệp được tiến hành song song với việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật. Từ quý II/2028 Nhà đầu tư bắt đầu thu hút các nhà đầu tư thứ cấp vào thuê đất.

Các số liệu tính toán hiệu quả kinh tế là tạm tính trên tham khảo thị trường và các Khu công nghiệp đang hoạt động. Giá thuê hạ tầng tính theo chu kỳ dự án chưa bao gồm thuế VAT dự kiến: 80,8USD/m2. không bao gồm các chi phí quản lý vận hành trong quá trình hoạt động.

Hiệu quả kinh tế dự kiến như sau:

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
I	**Quy mô dự án**		
1	Đất dự án	ha	**190.00**
2	Quy mô lao động	người	16,150
II	**Chi phí đầu tư dự án do Công ty thực hiện**	đồng	**1,928,104,265,087**
	Chi phí đầu tư dự án do Công ty thực hiện (loại trừ chi phí ngành điện, bưu chính, khấu trừ chi phí GPMB vào tiền thuê đất hàng năm)	*đồng*	***1,928,104,265,087***
III	**Tổng doanh thu của dự án**	đồng	**2,734,151,003,600**
1	Doanh thu cho thuê đất	đồng	2,734,151,003,600
IV	**Thuế thu nhập doanh nghiệp**	đồng	**161,209,347,703**
V	**Tổng lợi nhuận sau thuế**	đồng	**644,837,309,810**
VI	**Cơ cấu vốn và tiến độ xây dựng HTKT**	đồng	**1,928,104,265,087**
1	Vốn tự có (15%)	đồng	289,215,639,763
2	Vốn huy động từ cho thuê lại (40%)	đồng	771,241,706,035
3	Vốn vay ngân hàng (45%)	đồng	867,646,919,289
4	Thời gian đầu tư xây dựng HTKT	tháng, năm	60 tháng
	Giai đoạn 1 (50 ha)		24 tháng
	Giai đoạn 2 (140ha)		36 tháng
5	Thời gian kinh doanh khai thác dự án	tháng, năm	50 năm
VII	**Phân tích chỉ tiêu hiệu quả của dự án**		
1	Hiện giá thu hồi thuần: NPV	Tr.đồng	331,597
2	Suất thu hồi nội bộ: IRR	%	20.02%
3	Thời gian hoàn vốn: T		5 năm 10,1 tháng

+ Tổng doanh thu từ đất	: 2.734,15 tỷ đồng
+ Thuế thu nhập doanh nghiệp	: 161,21 tỷ đồng
+ Lợi nhuận sau thuế	: 644,84 tỷ đồng
+ NPV	: 331,6 tỷ đồng
+ IRR	: 20,02%

Trên đây là nội dung báo cáo chấp thuận chủ trương Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa 2. Kính đề nghị Hội đồng quản trị Công ty cổ phần phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam xem xét, trình cấp có thẩm quyền làm cơ sở thực hiện.

Trân trọng!

KHÁI TOÁN TỔNG MỨC ĐẦU TƯ

Dự án: Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Cộng Hòa (mở rộng), thành phố Chí Linh, Hải Dương

10% Đơn vị: đồng

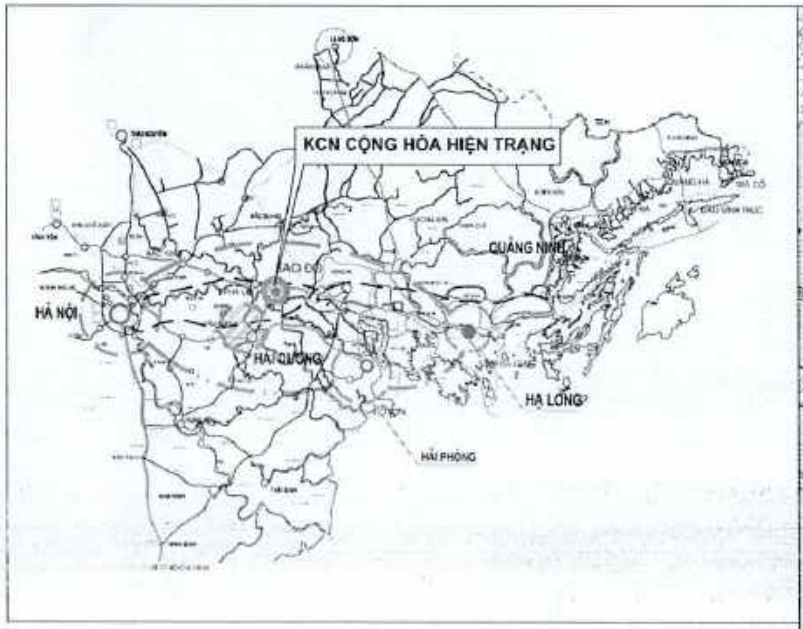
STT	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính	Hệ số/Tỷ lệ	Thành tiền		
					Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
I	**CHI PHÍ BT GPMB**	Ggpmb			**571.762.004.783**	-	**571.762.004.783**
1,1	Chi phí hỗ trợ ổn định cuộc sống và tài sản trên đất		Tạm tính	67%	383.080.543.205		383.080.543.205
1,2	Chi phí đền bù đất		Tạm tính	33%	188.681.461.578		188.681.461.578
II	**CHI PHÍ XÂY DỰNG**	Gxd	0,913*7.363.000.000/1,1* 190,0 ha		**1.174.781.463.636**	**117.478.146.364**	**1.292.259.610.000**
2.1	Chi phí xây dựng nhà điều hành + Cổng		Tạm tính		13.636.363.636	1.363.636.364	15.000.000.000
2.2	Trạm xử lý nước thải		Tạm tính	1%	5.805.725.500	580.572.550	6.386.298.050
2.3	Cấp điện động lực		Tạm tính	9%	98.697.333.500	9.869.733.350	108.567.066.850
2.4	San nền		Tạm tính	12%	139.337.412.000	13.933.741.200	153.271.153.200
2.5	Giao thông		Tạm tính	20%	232.229.020.000	23.222.902.000	255.451.922.000
2.6	Cây xanh		Tạm tính	5%	58.057.255.000	5.805.725.500	63.862.980.500
2.7	Hệ thống cấp nước		Tạm tính	11%	127.725.961.000	12.772.596.100	140.498.557.100
2.8	Hệ thống thoát nước mưa		Tạm tính	13%	150.948.863.000	15.094.886.300	166.043.749.300
2.9	Hệ thống thoát nước thải		Tạm tính	12%	139.337.412.000	13.933.741.200	153.271.153.200
2.10	Cấp điện chiếu sáng		Tạm tính	11%	127.725.961.000	12.772.596.100	140.498.557.100
2.11	Hệ thống thông tin liên lạc		Tạm tính	7%	81.280.157.000	8.128.015.700	89.408.172.700
III	**CHI PHÍ THIẾT BỊ**	Gtb	0,913*367.000.000/1,1* 190,0 ha		**57.875.900.000**	**5.787.590.000**	**63.663.490.000**
3.1	Cấp điện chiếu sáng				34.725.540.000	3.472.554.000	38.198.094.000
3.2	Hệ thống thông tin liên lạc				23.150.360.000	2.315.036.000	25.465.396.000
IV	**CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN**	Gqlda	$(G_{XD} + G_{TB})^{\text{trước VAT}}$ x 0,562%		**6.850.898.020**	**685.089.802**	**7.535.987.822**
V	**CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**	Gtv			**28.841.078.383**	**2.884.107.838**	**31.725.186.222**
5.1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi		$(G_{XD} + G_{TB})^{\text{trước VAT}}$ x -0,017%			-	
5.1	Chi phí khảo sát địa hình		Theo dự toán		964.000.000	96.400.000	1.060.400.000
5.2	Chi phí khảo sát địa chất, thủy văn		Theo dự toán		814.000.000	81.400.000	895.400.000
5.3	Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500		190ha 4,82 tr /ha		915.800.000	91.580.000	1.007.380.000
5.4	Lập hồ sơ đề xuất dự án nhóm A		$(G_{XD} + G_{TB})^{\text{trước VAT}}$ x 0,179%	x 40%	872.819.036	87.281.904	960.100.940
5.5	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi		$(G_{XD} + G_{TB})^{\text{trước VAT}}$ x 0,179%	x 100%	2.182.047.590	218.204.759	2.400.252.349

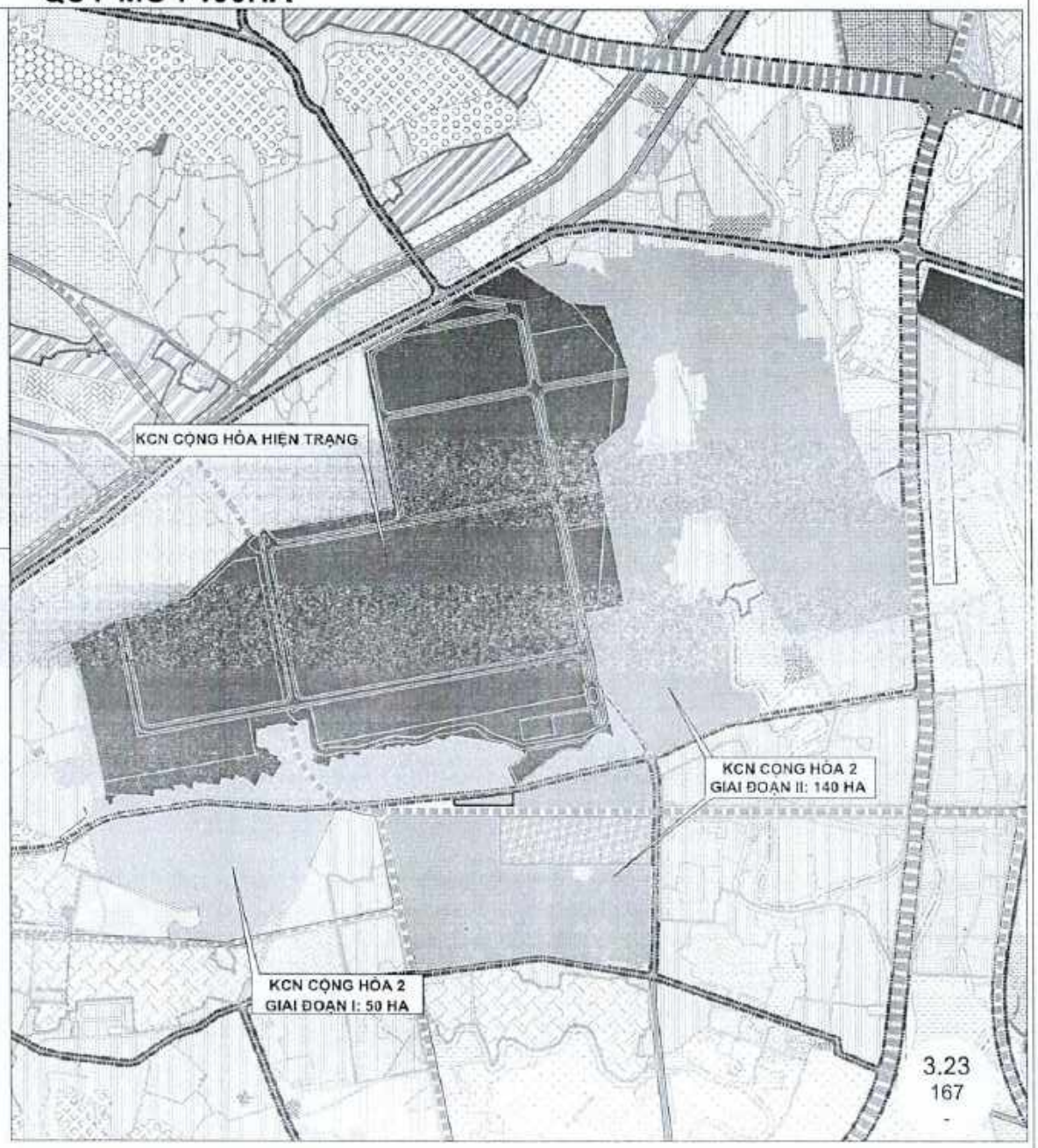
STT	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính	Hệ số/Tỷ lệ	Thành tiền		
					Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
5.6	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công (HTKT cấp II-TK 2 bước)		$G_{XD}^{trước\ VAT}$ x 1,105%	x 100%	12.830.653.355	1.283.065.336	14.113.718.691
5.7	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi		$(G_{XD} + G_{TB})_{trước\ VAT}$ x 0,005%	x 100%	60.951.050	6.095.105	67.046.155
5.8	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng		$G_{XD}^{trước\ VAT}$ x 0,030%	x 100%	348.343.530	34.834.353	383.177.883
5.9	Chi phí thẩm tra dự toán		$G_{XD}^{trước\ VAT}$ x 0,021%	x 100%	243.840.471	24.384.047	268.224.518
5.10	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu tư vấn						
	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu tư vấn thiết kế thi công		$G_{TV}^{trước\ VAT}$ x 0,465%	x 100%	59.662.538	5.966.254	65.628.792
	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu tư vấn giám sát thi công		$G_{GSTC}^{trước\ VAT}$ x 0,816%	x 100%	41.887.192	4.188.719	46.075.912
	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu tư vấn giám sát khảo sát		$G_{GSKS}^{trước\ VAT}$ x 0,816%	x 100%	3.833.982	383.398	4.217.381
5.11	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu thi công xây dựng	Gtv11	$G_{XD}^{trước\ VAT}$ x 0,015%	x 100%	174.171.765	17.417.177	191.588.942
5.12	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu mua sắm vật tư, TB	Gtv12	$G_{TB}^{trước\ VAT}$ x 0,080%	x 100%	46.300.720	4.630.072	50.930.792
5.13	Chi phí giám sát thi công xây dựng	Gtv13	$G_{XD}^{trước\ VAT}$ x 0,405%	x 100%	4.702.637.655	470.263.766	5.172.901.421
5.14	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	Gtv14	$G_{TB}^{trước\ VAT}$ x 0,744%	x 100%	430.596.696	43.059.670	473.656.366
5.15	Chi phí giám sát công tác khảo sát xây dựng	Gtv15	$G_{KS}^{trước\ VAT}$ x 4,072%	x 100%	39.254.080	3.925.408	43.179.488
5.16	Chi phí quy đổi vốn đầu tư xây dựng	Gtv16	$TMĐT^{trước\ VAT}$ x 0,045%		341.843.423	34.184.342	376.027.765
5.15	Chi phí tư vấn, thí nghiệm đối chứng(phục vụ kiểm tra công tác nghiệm thu - tạm tính)	Gtv15	$G_{XD}^{trước\ VAT}$ x 0,300%	x 100%	3.483.435.300	348.343.530	3.831.778.830
5.16	Chi phí tư vấn lập báo cáo đánh giá tác động môi trường	Gtv16	TT 1.500.000 đ/ha * 90ha		285.000.000	28.500.000	313.500.000

STT	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính	Hệ số/Tỷ lệ	Thành tiền		
					Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
VI	**CHI PHÍ KHÁC**	Gk			**47.226.540.805**	**4.459.465.658**	**51.686.006.463**
6.1	Chi phí rà phá bom mìn, vật nổ		TT 20.000.000 đ x 190ha		3.547.200.000	354.720.000	3.901.920.000
6.2	Chi phí gián tiếp					-	
	Chi phí xây dựng nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công		$G_{XD}^{trước\ VAT}$ x 1,000%		11.611.451.000	1.161.145.100	12.772.596.100
	Chi phí một số công tác không xác định được khối lượng từ thiết kế		$G_{XD}^{trước\ VAT}$ x 2,000%		23.222.902.000	2.322.290.200	25.545.192.200
6.3	Chi phí bảo hiểm công trình		$(G_{XD} + G_{TB})_{trước\ VAT}$x 0,300%		3.657.063.000	365.706.300	4.022.769.300
6.4	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán (Thông tư 09/2016/TT_BTC)		TMĐT x 0,149%		1.192.000.000	-	1.192.000.000
6.5	Chi phí thẩm định thiết kế (TT 210/2016/TT-BTC)				46.445.804	4.644.580	51.090.384
	Chi phí thẩm định thiết kế cơ quan nhà nước tự thẩm định		$G_{XD}^{trước\ VAT}$x 0,004%		46.445.804	4.644.580	51.090.384
	Chi phí thẩm định thiết kế khi cơ quan chuyên môn về xây dựng mời tổ chức tư vấn, cá nhân cùng		$G_{XD}^{trước\ VAT}$x 0,015%			-	
6.6	Chi phí thẩm định dự toán (TT 210/2016/TT-BTC)				174.171.765	17.417.177	191.588.942
	Chi phí thẩm định dự toán cơ quan nhà nước tự thẩm định		$G_{XD}^{trước\ VAT}$x 0,015%		174.171.765	17.417.177	191.588.942
	Chi phí thẩm định dự toán khi cơ quan chuyên môn về xây dựng mời tổ chức tư vấn, cá nhân cùng		$G_{XD}^{trước\ VAT}$x 0,015%			-	
6.7	*Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu xây dựng*		$G_{XD}^{trước\ VAT}$x 0,050%		50.000.000	5.000.000	55.000.000
6.8	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu thiết bị		$G_{TB}^{trước\ VAT}$x 0,050%		28.937.950	2.893.795	31.831.745
6.9	Chi phí kiểm toán (Thông tư 09/2016/TT_BTC)		TMĐT x 0,268%		2.035.867.494	203.586.749	2.239.454.243
6.10	Chi phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng (Thông tư 209/2016/TT-BTC)		TMĐT x 0,006%		45.579.123		45.579.123
6.11	Chi phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường (TT 195/2016/TT-BTC)		Tạm tính		67.000.000		67.000.000

STT	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính	Hệ số/Tỷ lệ	Thành tiền		
					Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
6.12	Phí kiểm tra công tác nghiệm thu		$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$ x 0,100%		1.161.145.100		1.161.145.100
6.13	Chi phí đấu nối, điện nước		Tạm tính		150.000.000		150.000.000
6.14	Lệ phí thẩm duyệt PCCC (TT 258/2016/TT-BTC)		TMĐT x 0,002%		16.160.000		16.160.000
VII	**CHI PHÍ DỰ PHÒNG**	G_{DP}	$G_{DP1} + G_{DP2}$		**195.290.927.581**	**19.529.092.758**	**214.820.020.339**
7.1	Dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh	G_{DP1}	$(G_{XD}+G_{TB}+G_{QLDA}+G_{TV}+G_K)$ x	10%	130.193.951.721	13.019.395.172	143.213.346.893
7.2	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá	G_{DP2}	$(G_{XD}+G_{TB}+G_{QLDA}+G_{TV}+G_K)$ x	5%	65.096.975.860	6.509.697.586	71.606.673.446
VIII	**LÃI VAY DỰ KIẾN**	**Lnn**	Tạm tính		**237.284.763.957**		**237.284.763.957**
	TỔNG CỘNG		**(I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)**		**2.319.913.577.165**	**150.823.492.420**	**2.470.737.069.586**
	LÀM TRÒN						**2.470.737.000.000**
	Bằng chữ: Hai nghìn bốn trăm bảy mươi tỷ, bảy trăm ba mươi bảy triệu đồng./.						

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ MỐI LIÊN HỆ VÙNG KHU CÔNG NGHIỆP CỘNG HÒA 2
QUY MÔ : 190HA





GHI CHÚ

- KCN CỘNG HÒA HIỆN TRẠNG (QUY MÔ 201,43HA)
- KCN CỘNG HÒA 2 (GIAI ĐOẠN I: 50HA)
- KCN CỘNG HÒA 2 (GIAI ĐOẠN II: 140HA)

3.23
167

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 163/TTr-HĐQT	*Chí Linh, ngày 27 tháng 6 năm 2024*

TỜ TRÌNH

V/v: Xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng cụm công nghiệp Hoàng Tân, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương

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

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư và phát triển đô thị;

Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

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

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

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

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng cụm công nghiệp Hoàng Tân, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương, cụ thể như sau:

I. Giới thiệu chung:

1. Hiện trạng cụm công nghiệp Hoàng Tân:

Cụm công nghiệp Hoàng Tân được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/2000 năm 2009, chính thức được thành lập vào năm 2016 theo Quyết định số: 811/QĐ-UBND ngày 30/3/2016 và được giao cho UBND thành phố Chí Linh quản lý, chưa có nhà đầu tư hạ tầng kỹ thuật.

Quy mô diện tích hiện tại là 48,297 ha (theo quyết định thành lập CCN năm 2016), trong đó diện tích đất công nghiệp là 30,194 ha. Đến thời điểm hiện tại đã chấp thuận đầu tư 07 dự án vào CCN Hoàng Tân với tổng diện tích đất đã cho thuê là 24,64ha, diện tích đất công nghiệp còn lại là 5,554ha.

*Danh sách các dự án:

Stt	Tên doanh nghiệp	Diện tích (ha)	Thuộc ô quy hoạch	Ghi chú
1	Công ty liên doanh quốc tế ABC	2,35	ĐC-1	Đang dừng hoạt động
2	Chi nhánh Công ty TNHH Chân Thiện Mỹ	4,84	ĐC-2	Đang dừng hoạt động
3	Công ty TNHH Minh Long	3,49	CN1, CN2, CN8, CN9	Đang hoạt động
4	Công ty TNHH Mipak	4,97	CN10, CN11, CN16, CN17	Đang hoạt động
5	Công ty TNHH in và thêu TOP GEAR	1,61	CN18	Đã xong giải phóng mặt bằng và san lấp
6	Công ty TNHH Gorgeous Apparel	5,35	CN12, CN13, CN14, CN15	Đã xong giải phóng mặt bằng và san lấp
7	Bến xe khách Phía Đông	2,028	CN2, CN3, CN8	Đang hoạt động

Tới thời điểm hiện tại, toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của Cụm công nghiệp chưa được đầu tư xây dựng. Do chưa có nhà đầu tư hạ tầng kỹ thuật nên các doanh nghiệp đều đang hoạt động một cách tự phát về vấn đề giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện, cấp nước.

2. Sự phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh

Cụm công nghiệp Hoàng Tân quy mô 48,3ha được thành lập theo Quyết định số: 811/QĐ-UBND ngày 30/3/2016 của UBND tỉnh Hải Dương về việc thành lập cụm công nghiệp Hoàng Tân thị xã Chí Linh. Tại Quyết định số 555/QĐ-UBND ngày 25/02/2022 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương đến năm 2040 và Quyết định số 1411/QĐ-UBND ngày 26/5/2022 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phân bổ chỉ tiêu một số loại đất cấp tỉnh để điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đến năm 2030 và phân kỳ thực hiện giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh. Cụm công nghiệp Hoàng Tân được phê duyệt mở rộng 26,7 ha, nâng quy mô cụm lên 75 ha.

3. Sự phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội

Theo Quyết định số: 1639/QĐ-TTg ngày 19/12/2023 của Thủ tướng chính phủ về kế hoạch phát triển kinh tế- xã hội. Theo đó, mục tiêu tổng quát nhằm huy động mọi nguồn lực, đẩy mạnh các đột phá chiến lược phát triển kinh tế, xã hội bền vững theo định hướng phát triển công nghiệp làm động lực, ưu tiên thu hút các dự án đầu tư công nghiệp hỗ trợ, công nghệ cao, công nghệ sạch, công nghiệp chế biến gắn với bảo vệ môi trường sinh thái; tạo giá trị thương hiệu sản phẩm tốt, đáp ứng nhu cầu thị trường trong nước và xuất khẩu nước ngoài. Ổn định, duy trì các ngành công nghiệp

có lợi thế của thành phố như: điện, nước sạch, vật liệu xây dựng, may mặc, công nghiệp khai khoáng. Mở cửa, tạo mọi điều kiện thu hút các doanh nghiệp đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng các khu, cụm công nghiệp đã được quy hoạch. Nâng cao tỷ lệ lấp đầy và các Cụm công nghiệp, do đó việc đầu tư cụm công nghiệp Hoàng Tân trong giai đoạn này là phù hợp với sự phát triển kinh tế - xã hội thành phố Chi Linh.

4. Về khả năng thu hút vốn đầu tư và cung cấp lao động

4.1 Về khả năng thu hút vốn đầu tư:

+ Hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Hoàng Tân khi được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh sẽ có nhiều lợi thế lợi như: nhu cầu đầu tư xây dựng nhà xưởng sản xuất trên địa bàn là rất lớn. Đối với các ngành nghề dự kiến bố trí trong Cụm công nghiệp phù hợp với chủ trương của tỉnh Hải Dương, mục tiêu phát triển kinh tế của thành phố Chí Linh và sự mong đợi của người dân địa phương. Dự kiến trong năm 2023 sẽ lấp đầy 100% diện tích đất công nghiệp của CNN Giai đoạn 1.

+ Giải pháp thu hút đầu tư vào cụm công nghiệp:

- Nghiên cứu, đề xuất với tỉnh ban hành các chính sách và giải pháp thu hút các doanh nghiệp đầu tư vào cụm công nghiệp;

- Nâng cao chất lượng công tác thẩm định các dự án đầu tư, sớm ban hành chấp thuận đầu tư, cấp giấy phép đầu tư và giao đất cho chủ đầu tư thực hiện dự án;

-. Tập trung giải quyết các vấn đề tồn tại, kịp thời tháo gỡ các khó khăn vướng mắc của doanh nghiệp.

- Quy hoạch tốt, phù hợp các quy mô dự án và hấp dẫn đối với nhà đầu tư thứ cấp. Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư tốt, đồng bộ, tạo thuận lợi cho sự phát triển bền vững của cụm công nghiệp; chú trọng khâu quản lý vận hành, bảo trì.

- Qua khảo sát, một số doanh nghiệp thứ cấp đang có nhu cầu cao muốn đầu tư vào CCN.

4.2 Về khả năng cung cấp nguồn lao động:

Hải Dương hiện có gần 2 triệu dân, trong đó có 1,3 triệu dân nằm trong độ tuổi lao động, đứng thứ 3 các tỉnh, thành phố phía Bắc. Riêng thành phố Chí Linh có khoảng 138.000 người trong độ tuổi lao động và tỷ lệ lao động đã qua đào tạo chiếm 30%. Đến năm 2025, tỷ lệ lao động của Chí Linh được đào tạo dự kiến sẽ tăng 10%. Bên cạnh đó các địa phương lân cận như: Quảng Ninh, Hải Phòng, Thái Bình là các địa phương góp phần cung cấp nguồn nhân lực không nhỏ cho khu công nghiệp.

Trên địa bàn thành phố Chí Linh còn có trường Đại học Sao Đỏ, Trường Cao đẳng Licogi, Trường Trung cấp nghề cơ giới đường bộ ... với số lượng lớn sinh viên được đào tạo nhiều ngành nghề, tạo nguồn cung cấp 1.500 lao động có trình độ cao cho khu công nghiệp và cung cấp 1.000 đến 2.000 lao động có trình độ thấp hơn.

Với tiêu chí lao động bình quân khoảng 80 lao động/1 ha đất công nghiệp, dự kiến dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng cụm công nghiệp Hoàng

Tân sẽ thu hút và sử dụng khoảng 6.000 lao động khi hoàn thiện và đi vào vận hành của các nhà máy trong khu công nghiệp.

II. Quy mô dự án và chi phí đầu tư:

1. Quy mô dự án:

Dự án cụm công nghiệp Hoàng Tân mở rộng 26,7ha nâng quy mô lên 75ha trong đó cơ cấu sử dụng đất:

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
			Ha	%
	Ranh giới quy hoạch		**75**	**100**
1	Đất trung tâm điều hành	TT	0,9	1,2
2	Đất công nghiệp	CN	52,5	70
3	Đất cây xanh	CX	9,6	12,8
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	1,125	1,5
5	Đất giao thông	GT	8,625	11,5
6	Đất thương mại dịch vụ	DV	2,25	3

+ Khu trung tâm điều hành: có diện tích 0,9ha, chiếm khoảng 1,2% tổng diện tích đất KCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính KCN và được dự kiến xây dựng cho các khu chức năng gồm: Khu quản lý điều hành, trưng bày giới thiệu sản phẩm…..

+ Đất xây công nghiệp: Với tổng diện tích là 52,5ha, chiếm 70% tổng diện tích đất của KCN. Các lô đất xây dựng nhà máy có diện tích từ 0,5 hecta cho đến vài hecta tùy theo quy mô tính chất của các nhà máy, kho bãi, doanh nghiệp. Trong đó 24,64ha đất công nghiệp đã có Nhà đầu tư, diện tích đất công nghiệp còn lại là 27,86ha.

+ Đất giao thông: có tổng diện tích 8,625 ha, chiếm tỷ lệ 11,5% tổng diện tích đất KCN, trong đó bao gồm: Các tuyến đường phân lô chính và tuyến đường phân lô nhánh liên kết các khu chức năng. Nút giao giữa đường trục chính với tuyến đường giao thông đối ngoại là nút giao đồng mức, giúp KCN dễ dàng kết nối hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cho một lượng xe lớn lưu thông.

+ Khu thương mại dịch vụ: có diện tích 2,25ha, chiếm khoảng 3,0% tổng diện tích đất KCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính KCN và được dự kiến xây dựng cho các khu chức năng gồm: Cơ sở lưu trú; Khu nhà văn phòng cho thuê, ngân hàng, bưu điện, thương mại dịch vụ; Khu nhà ăn công nghiệp; trạm y tế, đội phòng cháy chữa cháy, công trình văn hóa – thể thao.

+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: với diện tích 1,125ha, chiếm 1,5% tổng diện tích đất KCN. Trong đó được xây dựng trạm cấp nước, trạm biến áp, khu vực trạm xử lý nước thải,…

+ Đất cây xanh: tổng diện tích 9,6 ha, chiếm 12,8% tổng diện tích đất KCN, trong đó bao gồm: cây xanh; dải cây xanh cách ly KCN…

2. Chi phí đầu tư: Tổng mức đầu tư dự kiến **607.579.000.000** đồng.

3. Nguồn vốn:

+ Vốn đầu tư hạ tầng và GPMB do Công ty đầu tư xây dựng là: **453.938.858.065** đồng

+ Kinh phí GPMB do Công ty ứng trước và thành toán bằng hình thức khấu trừ tiền thuê đất của dự án là: **27.479.331.222** đồng

+ Vốn đầu tư hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc (ngành điện và ngành bưu chính thực hiện): **43.916.315.713** đồng

+ Vốn đầu tư phân bổ cho các doanh nghiệp: **82.244.495.000** đồng

4. Hiệu quả kinh tế:

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
I	**Quy mô dự án**		
1	Đất dự án	ha	**75.00**
2	Quy mô lao động	người	6,000
II	**Chi phí đầu tư dự án do Công ty thực hiện**	**đồng**	**415,255,482,811**
	Chi phí đầu tư dự án do Công ty thực hiện (loại trừ chi phí ngành điện, bưu chính, khấu trừ chi phí GPMB vào tiền thuê đất hàng năm, phân bổ chi phí)	đồng	***415,255,482,811***
III	**Tổng doanh thu của dự án**	**đồng**	**544,596,115,600**
1	Doanh thu cho thuê đất	đồng	544,596,115,600
IV	**Thuế thu nhập doanh nghiệp**	**đồng**	**25.868.126.558**
V	**Tổng lợi nhuận sau thuế**	**đồng**	**103.472.506.231**
VI	**Cơ cấu vốn và tiến độ xây dựng HTKT**	**đồng**	**415,255,482,811**
1	Vốn tự có (15%)	đồng	62,288,322,422
2	Vốn huy động từ cho thuê lại (40%)	đồng	166,102,193,124
3	Vốn vay ngân hàng (45%)	đồng	186,864,967,265
4	Thời gian đầu tư xây dựng HTKT	tháng, năm	60 tháng
	Giai đoạn 1 (20 ha)		24 tháng
	Giai đoạn 2 (55ha)		36 tháng
5	Thời gian kinh doanh khai thác dự án	tháng, năm	50 năm
VII	**Phân tích chỉ tiêu hiệu quả của dự án**		
1	Hiện giá thu hồi thuần: NPV	Tr.đồng	80,665
2	Suất thu hồi nội bộ: IRR	%	15.53%
3	Thời gian hoàn vốn: T		5 năm 10,1 tháng

+ Tổng doanh thu từ đất : 554,60 tỷ đồng

+ Thuế thu nhập doanh nghiệp	: 25,868 tỷ đồng
+ Lợi nhuận sau thuế	: 103,472 tỷ đồng
+ NPV	: 80,665 tỷ đồng
+ IRR	: 15,53%

III. Kiến nghị, đề xuất.

1. Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông chấp thuận giao Hội đồng quản trị tiếp tục tập trung chỉ đạo nghiên cứu, hoàn thiện các thủ tục cần thiết.

2. Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông giao Hội đồng quản trị cân đối bố trí nguồn kinh phí để phục vụ công tác nghiên cứu, khảo sát, thiết kế, quy hoạch các dự án mới trên cơ sở đúng quy định của pháp luật; Đầu tư hiệu quả, tối ưu hóa nguồn vốn và lợi ích của Cổ đông.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, chấp thuận.

Trân trọng!

Nơi nhận:
- Như kính gửi;
- Lưu: VT, VP.HĐQT;

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CẨM SƠN VIỆT NAM

Phạm Trung Thái

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

BÁO CÁO

CHẤP THUẬN CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ

DỰ ÁN: ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH KẾT CẤU HẠ TẦNG CỤM CÔNG NGHIỆP HOÀNG TÂN, TỈNH HẢI DƯƠNG

ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: PHƯỜNG HOÀNG TÂN, TP CHÍ LINH, TỈNH HẢI DƯƠNG

CHỦ ĐẦU TƯ: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM

ĐƠN VỊ TƯ VẤN: CÔNG TY CP TƯ VẤN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VIỆT NAM IDC

Hải Dương, tháng 5/2024

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BÁO CÁO

CHẤP THUẬN CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ

DỰ ÁN: ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH KẾT CẤU HẠ TẦNG CỤM CÔNG NGHIỆP HOÀNG TÂN, TP CHÍ LINH, TỈNH HẢI DƯƠNG

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

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY CP TƯ VẤN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VIỆT NAM IDC

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VIỆT NAM IDC

GIÁM ĐỐC

Tô Đình Phú

Hải Dương, năm 2024

MỤC LỤC

BÁO CÁO

ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ

I. GIỚI THIỆU CHUNG 3

II. CÁC QUY HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG 5

III. ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ CỤM CÔNG NGHIỆP HOÀNG TÂN 6

5. Đánh giá về sự phù hợp của dự án với quy hoạch có liên quan 7

5.1. Sự phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh 7

5.2. Sự phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2021 và kế hoạch sử dụng đất kỳ 2021-2040 7

5.3. Sự phù hợp với quy hoạch xây dựng 7

5.4. Sự phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội 7

5.5. Về khả năng thu hút vốn đầu tư và cung cấp lao động 7

6. Quy mô dự án và chi phí đầu tư 8

7. Chi phí đầu tư 11

7.1. Tổng mức đầu tư: 11

7.2. Nguồn vốn đầu tư 12

7.3. Thời hạn hoạt động của dự án: 12

7.4. Tiến độ thực hiện dự án 12

8. Về hiệu quả kinh tế 13

I. GIỚI THIỆU CHUNG

1. Nhu cầu về thuê đất công nghiệp.

Theo quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp (KCN) ở Việt Nam, hiện có khoảng 563 KCN tổng diện tích 210.900ha. Với số lượng KCN thực tế đã công bố là 406, trong đó 361 dự án nằm ngoài Khu kinh tế, và 37 dự án thuộc Khu kinh tế và 08 dự án nằm trong Khu kinh tế cửa khẩu.

Trong năm 2023 vừa qua, cả nước ghi nhận nguồn cung từ các dự án như: VSIP II quy mô 500ha tại Nghệ An; VSIP Cần Thơ quy mô 900ha; VSIP Bắc Ninh II quy mô 282ha, Khu công nghiệp Gia Bình II quy mô 250ha tại Bắc Ninh; Khu công nghiệp công nghệ cao Long Thành quy mô 410ha tại Đồng Nai...

Xu hướng dịch chuyển dòng vốn đầu tư bất động sản công nghiệp của các tập đoàn đa quốc gia vào Việt Nam trong thời gian vừa qua đã tác động khiến nhu cầu về bất động sản Khu công nghiệp có sự tăng trưởng tích cực trong năm 2023.

Trong đó, bất động sản công nghiệp Khu vực phía Bắc có lực cầu cao từ lĩnh vực điện tử, đối với Khu vực phía Nam là nhóm sản xuất ô tô, may mặc, bao bì. Theo khảo sát của một số tổ chức kinh doanh dịch vụ bất động sản thì nhu cầu thuê và công suất cho thuê bất động sản công nghiệp trong quý có xu hướng tăng.

Tỷ lệ lấp đầy Khu công nghiệp tại các thị trường trọng điểm phía Bắc và phía Nam đều duy trì ở khoảng 85% đến 90% đối với cả loại hình đất công nghiệp, nhà xưởng và nhà kho xây sẵn.

2. Tình hình phát triển công nghiệp tại địa phương

Hải Dương có vị trí quan trọng, nằm trong vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ, trên hành lang kinh tế Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh và kề sát vành đai kinh tế ven biển vịnh Bắc Bộ. Đây là nơi có lợi thế vô cùng lớn trong việc giao lưu, trao đổi thương mại với Hà Nội, Hải Phòng, Quảng Ninh và các tỉnh lân cận như: Bắc Giang, Bắc Ninh, Thái Bình, Hưng Yên

Thành phố Chí Linh nằm trong vùng tam giác kinh tế Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh. Có đường giao thông thuận lợi. Đường bộ có Quốc lộ 18 chạy dọc theo hướng Đông-Tây qua trung tâm huyện nối liền Hà Nội - Quảng Ninh, đường Quốc lộ 183 nối Quốc lộ 5 và đường 18, đường 37 là đường vành đai chiến lược quốc gia từ trung tâm huyện đi tỉnh Bắc Giang. Đường thuỷ có chiều dài 40 km đường sông bao bọc phía đông, tây, nam của huyện thông thương với Hải Phòng, Bắc Giang, Đáp Cầu (Bắc Ninh).

Trong quy hoạch chung thành phố Chí Linh đến năm 2050, quy hoạch 3 vùng, trong đó vùng 3 là vùng phía Nam Quốc lộ 18 tập trung phát triển đô thị mới, dịch vụ thương mại và công nghiệp công nghệ cao với tổng quy mô hơn 10.650 ha. Thành phố

cũng quy hoạch 3 Khu công nghiệp mới có tổng diện tích 815 ha và 1 Cụm công nghiệp mới rộng 50 ha. Công khai danh mục thu hút đầu tư bao gồm 50 dự án, công trình thuộc các lĩnh vực, trong đó có 4 dự án thuộc lĩnh vực công nghiệp, công nghệ cao.

Thành phố Chí Linh đang thực hiện kế hoạch nâng cấp, mở rộng tuyến đường 398B đi xã Hoàng Hoa Thám kết nối với đường tỉnh 394 Quảng Ninh đi Khu du lịch Tây Yên Tử (Bắc Giang); đường dẫn cầu Đồng Việt kết nối với huyện Yên Dũng (Bắc Giang); dự án đường dẫn và cầu Tân An kết nối với huyện Nam Sách và cầu Vạn sang thị xã Kinh Môn. Với những giải pháp này, thành phố Chí Linh đã đón những tín hiệu vui cho công nghiệp của địa phương.

Mặc dù lĩnh vực công nghiệp chiếm tỷ trọng lớn trong phát triển kinh tế của địa phương, song Chí Linh vẫn chưa thu hút được các nhà đầu tư trong lĩnh vực công nghiệp công nghệ cao, công nghệ hiện đại. Tỷ suất đầu tư trên một đơn vị diện tích đất công nghiệp còn thấp.

Các doanh nghiệp trong KCN và các Cụm công nghiệp xuất khẩu ra thị trường chủ yếu là các sản phẩm may mặc, vật liệu xây dựng, gia công, lắp ráp một số linh kiện điện tử giản đơn; thu nhập của công nhân chưa cao...Thành ủy Chí Linh xác định phát triển công nghiệp công nghệ cao, công nghiệp hiện đại, công nghiệp hỗ trợ là một trong bốn trụ cột của địa phương.

Vì vậy việc xây dựng các Cụm công nghiệp đáp ứng được các yêu cầu thu hút các nhà đầu tư trong lĩnh vực công nghiệp công nghệ cao, công nghệ hiện đại là rất cần thiết. Nằm cạnh quốc lộ 18, Cụm Công nghiệp Hoàng Tân thu hút các nhà đầu tư thứ cấp bởi có vị trí trung tâm trong tam giác kinh tế Hà Nội - Quảng Ninh - Hải Phòng.

Chiến lược Phát triển Công nghiệp Việt Nam đến 2025, tầm nhìn đến 2035 xác định mục tiêu: Công nghiệp Việt Nam phát triển với cơ cấu hợp lý theo ngành và lãnh thổ, có khả năng cạnh tranh để phát triển trong hội nhập, có công nghệ hiện đại và tham gia chuỗi giá trị toàn cầu ở một số chuyên ngành, lĩnh vực,... Đến năm 2035, công nghiệp Việt Nam được phát triển với đa số các chuyên ngành có công nghệ tiên tiến, chất lượng sản phẩm đạt tiêu chuẩn quốc tế, tham gia sâu vào chuỗi giá trị toàn cầu, sử dụng năng lượng tiết kiệm, hiệu quả, cạnh tranh bình đẳng trong hội nhập quốc tế. Để hoàn thành các mục tiêu đó thì một trong các yếu tố cần thiết là Khuyến khích các doanh nghiệp mở rộng đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp làm cơ sở và tạo điều kiện kêu gọi thu hút đầu tư xây dựng phát triển các ngành nghề công nghiệp.

3. Hiện trạng Cụm công nghiệp Hoàng Tân:

Cụm công nghiệp Hoàng Tân được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/2000 năm 2009, chính thức được thành lập vào năm 2016 theo Quyết định số: 811/QĐ-UBND ngày 30/3/2016 và được giao cho UBND thành phố Chí Linh quản lý,

chưa có nhà đầu tư hạ tầng kỹ thuật.

Quy mô diện tích hiện tại là 48,297 ha (theo quyết định thành lập CCN năm 2016), trong đó diện tích đất công nghiệp là 30,194 ha. Đến thời điểm hiện tại đã chấp thuận đầu tư 07 dự án vào CCN Hoàng Tân với tổng diện tích đất đã cho thuê là 24,64ha, diện tích đất công nghiệp còn lại là 5,554ha.

*Danh sách các dự án:

Stt	Tên doanh nghiệp	Diện tích (ha)	Thuộc ô quy hoạch	Ghi chú
1	Công ty liên doanh quốc tế ABC	2,35	ĐC-1	Đang dừng hoạt động
2	Chi nhánh Công ty TNHH Chân Thiện Mỹ	4,84	ĐC-2	Đang dừng hoạt động
3	Công ty TNHH Minh Long	3,49	CN1, CN2, CN8, CN9	Đang hoạt động
4	Công ty TNHH Mipak	4,97	CN10, CN11, CN16, CN17	Đang hoạt động
5	Công ty TNHH in và thêu TOP GEAR	1,61	CN18	Đã xong giải phóng mặt bằng và san lấp
6	Công ty TNHH Gorgeous Apparel	5,35	CN12, CN13, CN14, CN15	Đã xong giải phóng mặt bằng và san lấp
7	Bến xe khách Phía Đông	2,028	CN2, CN3, CN8	Đang hoạt động

Tới thời điểm hiện tại, toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của Cụm công nghiệp chưa được đầu tư xây dựng. Do chưa có nhà đầu tư hạ tầng kỹ thuật nên các doanh nghiệp đều đang hoạt động một cách tự phát về vấn đề giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện, cấp nước. UBND tỉnh Hải Dương đang mời gọi các Nhà đầu tư đến làm Chủ đầu tư hạ tầng Cụm công nghiệp Hoàng Tân có quy mô gồm 48,3 ha giai đoạn I và 26,7 ha giai đoạn II.

II. CÁC QUY HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG

Quy hoạch tỉnh Hải Dương đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1639/QĐ-UBND ngày 19/12/2023:

Quy hoạch chung điều chỉnh thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương đã được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt tại Quyết định số 555/QĐ-UBND ngày 25/2/2022:

Quyết định số 109/QĐ-UBND về việc Phê duyệt điều chỉnh chỉ tiêu phân bổ một số loại đất cấp tỉnh để điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đến năm 2030 và phân

kỳ thực hiện giai đoạn 2021-2025 tại Quyết định 1411/QĐ-UBND ngày 26/5/2022 của UBND tỉnh

III. ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ CỤM CÔNG NGHIỆP HOÀNG TÂN

1. Tên dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Hoàng Tân, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

2. Địa điểm thực hiện dự án: Phường Hoàng Tân, TP Chí Linh, tỉnh Hải Dương

3. Quy mô: 75 ha

4. Mục tiêu dự án

STT	Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC *(Mã ngành cấp 4)*	Mã ngành CPC *(đối với các ngành nghề có mã CPC, nếu có)*
1.	Xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp	4299	

- Cụm công nghiệp Hoàng Tân là Cụm công nghiệp tổng hợp, trong đó tập trung ưu tiên các ngành nghề chủ yếu sau:

+ Nhóm ngành công nghệ thông tin, điện - điện tử.

+ Sản xuất, chế tạo, lắp ráp thiết bị, linh kiện điện, điện tử, điện lạnh, các sản phẩm từ công nghệ mới, kỹ thuật cao phục vụ các ngành điện tử, công nghệ thông tin.

+ Sản xuất thiết bị, linh phụ kiện truyền dữ liệu, điện thoại di động, máy vi tính và các thiết bị ngoại vi.

+ Sản xuất các sản phẩm phần mềm, sản phẩm nội dung thông tin số, dịch vụ phần mềm, khắc phục sự cố an toàn thông tin, bảo vệ thông tin.

+ Sản xuất, chế tạo cơ khí chính xác, Khuôn mẫu, chế tạo máy móc, thiết bị. Sản xuất, lắp ráp ô tô, xe máy và phụ tùng ô tô, xe máy.

+ Sản xuất chế tạo các sản phẩm từ nhựa, linh kiện nhựa – cao su kỹ thuật, sản xuất các sản phẩm bao bì, in ấn.

+ Sản xuất vật liệu composite, vật liệu dẻo, siêu bền, siêu nhẹ.

+ Sản xuất mỹ phẩm, dược phẩm và thiết bị y tế.

+ Sản xuất, chế biến lương thực, thực phẩm và thức ăn chăn nuôi.

+ Dịch vụ logistic.

+ Sản xuất gia công các sản phẩm công nghệ cao theo quy định của pháp luật về công nghệ cao, sản xuất các sản phẩm công nghệ hỗ trợ theo quy định của Chính phủ.

5. Đánh giá về sự phù hợp của dự án với quy hoạch có liên quan

5.1. Sự phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh

Theo quy định tại khoản 2 Điều 1 Nghị quyết 751/2019/UBTVQH14, quy hoạch nêu tại điểm C khoản 1 Điều 59 Luật Quy hoạch (gồm các quy hoạch được tích hợp vào quy hoạch quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh) đã được quyết định phê duyệt trước ngày 01/01/2019 được điều chỉnh nội dung theo quy định của pháp luật có liên quan trước ngày Luật Quy hoạch có hiệu lực để đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội cho đến Khu quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh theo Luật Quy hoạch được quyết định hoặc phê duyệt.

Theo Quyết định số 1639/QĐ-TTg ngày 19/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch tỉnh Hải Dương thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến 2050 thuộc các Khu công nghiệp được thành lập mới khi đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật.

5.2. Sự phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2021 và kế hoạch sử dụng đất kỳ 2021-2040

Quyết định số 555/QĐ-UBND của UBND tỉnh Hải Dương ngày 25/2/2022 về việc Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương đến năm 2040.

Quyết định số 109/QĐ-UBND về việc Phê duyệt điều chỉnh chỉ tiêu phân bổ một số loại đất cấp tỉnh để điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đến năm 2030 và phân kỳ thực hiện giai đoạn 2021-2025 tại Quyết định 1411/QĐ-UBND ngày 26/5/2022 của UBND tỉnh

5.3. Sự phù hợp với quy hoạch xây dựng

Cụm Công nghiệp Hoàng Tân nằm trong quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp Việt Nam đã được thủ tướng phê duyệt theo Quyết định số: 1639/QĐ-TTg ngày 19/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ Do đó, vị trí thực hiện dự án Cụm công nghiệp Hoàng Tân là phù hợp với quy hoạch xây dựng.

5.4. Sự phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội

Theo Quyết định số: 1639/QĐ-TTg ngày 19/12/2023 của Thủ tướng chính phủ về kế hoạch phát triển kinh tế- xã hội. Theo đó, mục tiêu tổng quát nhằm huy động mọi nguồn lực, đẩy mạnh các đột phá chiến lược phát triển kinh tế, xã hội bền vững theo định hướng phát triển công nghiệp làm động lực, ưu tiên thu hút các dự án đầu tư công nghiệp hỗ trợ, công nghệ cao, công nghệ sạch, công nghiệp chế biến gắn với bảo vệ môi trường sinh thái; tạo giá trị thương hiệu sản phẩm tốt, đáp ứng nhu cầu thị trường trong nước và xuất khẩu nước ngoài. Ổn định, duy trì các ngành công nghiệp có lợi thế của thành phố như: điện, nước sạch, vật liệu xây dựng, may mặc, công nghiệp khai khoáng. Mở cửa, tạo mọi điều kiện thu hút các doanh nghiệp đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng các Khu, cụm công nghiệp đã được quy hoạch. Nâng cao tỷ lệ lấp đầy cáu các Khu, Cụm công nghiệp, do đó việc đầu tư Cụm công nghiệp Hoàng Tân trong giai đoạn này là phù hợp với sự phát triển kinh tế - xã hội thành phố Chí Linh.

5.5. Về khả năng thu hút vốn đầu tư và cung cấp lao động

a. Khả năng thu hút đầu tư:

Cụm công nghiệp Hoàng Tân nằm cạnh Quốc lộ 18 thuộc trung tâm kinh tế trọng điểm Bắc Bộ với tam giác phát triển kinh tế Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh.

Về hàng không cách sân bay Cát Bi 70 km. sân bay Nội Bài 57km, sân bay Vân Đồn 130km.

Cảng biển cách cảng Hải Phòng 70km, cảng Cái Lân 73km, cảng Lạch Huyện 93km. Cảng nội địa (đường sông) cách sông Phả Lại 12km, cách sông Đông Mai 3km.

Về đường bộ có quốc lộ 37 nối Lạng Sơn Bắc Giang- Hải Dương với đường Hạ Long Xanh Nối với Quảng Ninh. Quốc lộ 18 nối Quảng Ninh, Chí Linh, Bắc Ninh. Cao tốc Côn Minh, Hải Phòng, Quảng Ninh, Đường Vành đai 5 qua Thành Phố Chí Linh đi Quảng Ninh.

Đường sắt Hà Nội - Quảng Ninh.

Cửa khẩu Hữu Nghị 150km, cửa khẩu Móng Cái 250km.

Với vị trí thuận lợi như thế, việc thu hút đầu tư vào Cụm công nghiệp Hoàng Tân sẽ rất nhiều thuận lợi, thời gian lấp đầy Cụm công nghiệp sẽ rất nhanh. Qua đó giúp Nhà đầu tư sớm thu hồi vốn đem lại nguồn thu ngân sách ổn định và lâu dài cho địa phương.

b. Khả năng cung cấp lao động

Hải Dương hiện có gần 2 triệu dân, trong đó có 1,3 triệu dân nằm trong độ tuổi lao động, đứng thứ 3 các tỉnh, thành phố phía Bắc. Riêng thành phố Chí Linh có khoảng 138.000 người trong độ tuổi lao động và tỷ lệ lao động đã qua đào tạo chiếm 30%. Đến năm 2025, tỷ lệ lao động của Chí Linh được đào tạo dự kiến sẽ tăng 10%. Bên cạnh đó các địa phương lân cận như: Quảng Ninh, Hải Phòng, Thái Bình là các địa phương góp phần cung cấp nguồn nhân lực không nhỏ cho Khu công nghiệp.

Trên địa bàn TP Chí Linh còn có trường Đại học Sao Đỏ, Trường cao đẳng Licogi, Trường trung cấp nghề cơ giới đường bộ ... với số lượng lớn sinh viên được đào tạo nhiều ngành nghề, tạo nguồn cung cấp 1.500 lao động có trình độ cao cho Khu công nghiệp, và cung cấp 20.000 đến 30.000 lao động có trình độ thấp hơn.

Với tiêu chí lao động bình quân khoảng 80 lao động/1 ha đất Cụm công nghiệp, dự kiến dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Hoàng Tân sẽ thu hút và sử dụng khoảng 6.000 lao động khi hoàn thiện và đi vào vận hành của các nhà máy trong Khu công nghiệp.

6. Quy mô dự án và chi phí đầu tư

6.1. Đánh giá hiện trạng Khu vực dự án:

Cụm công nghiệp Hoàng Tân nằm ở phía Đông Nam thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương có vị trí cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp: Quốc lộ 18;

+ Phía Nam giáp: Đất ở hiện hữu và đất canh tác nông nghiệp;

+ Phía Đông giáp: Đất canh tác nông nghiệp;

+ Phía Tây giáp: Đất ở hiện hữu.

Khu vực nghiên cứu có dạng địa hình bằng phẳng, độ dốc nhỏ. Hiện trạng là Khu vực canh tác nông nghiệp, chủ yếu là trồng lúa nước.

Giao thông đối ngoại: Phía bắc Cụm công nghiệp Hoàng Tân tiếp giáp với Quốc lộ 18, đây là trục giao thông kết nối thành phố Chí Linh với các tỉnh Quảng Ninh, Bắc Ninh, Bắc Giang.

Giao thông đối nội: Khu vực nghiên cứu lập dự án chủ yếu là đất canh tác nên chủ yếu là các tuyến đường bê tông, đường đất nội đồng phục vụ việc sản xuất, canh tác của nhân dân.

6.2. Diện tích đất dự kiến sử dụng: 75 ha.

Trong đó:

Dự kiến tỷ lệ sử dụng đất trong Cụm công nghiệp:

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
			Ha	%
	Ranh giới quy hoạch		**75,00**	**100**
1	Đất trung tâm điều hành	TT	0,9	1,2
2	Đất công nghiệp	CN	52,5	70
3	Đất giao thông	GT	8,625	11,5
4	Đất thương mại dịch vụ	DV	2,25	3
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	1,125	1,5
6	Đất cây xanh	CX	9,60	12,8

a. Cơ cấu sử dụng đất của Cụm công nghiệp Hoàng Tân như sau:

+ Khu trung tâm điều hành: có diện tích 0,9ha, chiếm khoảng 1,2% tổng diện tích đất Cụm công nghiệp. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính Cụm công nghiệp và được dự kiến xây dựng cho các Khu chức năng gồm: Khu quản lý điều hành, trưng bày giới thiệu sản phẩm.....

+ Đất xây công nghiệp: Với tổng diện tích là 52,5ha, chiếm 70% tổng diện tích đất của Cụm công nghiệp. Các lô đất xây dựng nhà máy có diện tích từ 0,5 hecta cho đến vài hecta tùy theo quy mô tính chất của các nhà máy, kho bãi, doanh nghiệp.

+ Đất giao thông: Có tổng diện tích 8,625 ha, chiếm tỷ lệ 11,5% tổng diện tích đất Cụm công nghiệp, trong đó bao gồm: Các tuyến đường phân lô chính và tuyến đường phân lô nhánh liên kết các Khu chức năng. Nút giao giữa đường trục chính với tuyến đường giao thông đối ngoại là nút giao đồng mức, giúp Cụm công nghiệp dễ dàng kết nối hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cho một lượng xe lớn lưu thông.

+ Khu thương mại dịch vụ: Có diện tích 2,25ha, chiếm khoảng 3,0% tổng diện tích đất Cụm công nghiệp. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính Cụm công nghiệp và được dự kiến xây dựng cho các Khu chức năng gồm: Cơ sở lưu trú; Khu nhà văn phòng cho thuê, ngân hàng, bưu điện, thương mại dịch vụ; Khu nhà ăn công nghiệp; trạm y tế, đội phòng cháy chữa cháy, công trình văn hóa – thể thao.

+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: Với diện tích 1,125ha, chiếm 1,5% tổng diện tích đất Cụm công nghiệp. Trong đó được xây dựng trạm cấp nước, trạm biến áp, Khu vực trạm xử lý nước thải,…

+ Đất cây xanh: Tổng diện tích 9,6 ha, chiếm 12,8% tổng diện tích đất Cụm công nghiệp, trong đó bao gồm: cây xanh; dải cây xanh cách ly Cụm công nghiệp …

b. Quy mô kiến trúc xây dựng (diện tích xây dựng, diện tích sàn, số tầng, chiều cao công trình,…):

+ Tầng cao xây dựng đối với các lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng, bến bãi: từ 01 đến 03 tầng.

+ Tầng cao xây dựng đối với các lô đất xây dựng công trình hành chính, dịch vụ: từ 01 đến 05 tầng.

+ Riêng đối với các ngành công nghiệp có nhu cầu xây cao tầng thì khi lập dự án đầu tư sẽ được xem xét và quyết định của cơ quan có thẩm quyền và phù hợp với Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

+ Mật độ xây dựng:

(i) Mật độ xây dựng chung cho từng lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng: 70%;

(ii) Mật độ xây dựng cho đất kỹ thuật: 70%;

*(iii)*Mật độ xây dựng tối đa cho từng lô đất xây dựng công trình hành chính, dịch vụ và phụ trợ công nghiệp: 60%.

+ Khoảng lùi xây dựng: Đối với các lô đất có cạnh tiếp xúc với các trục đường giao thông đảm bảo theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

c. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

+ Cho thuê lại đất để xây dựng nhà máy, nhà xưởng công nghiệp

+ Cung cấp dịch vụ tiện ích Cụm công nghiệp: cấp, thoát nước, xử lý nước thải, vệ sinh môi trường, dịch vụ hỗ trợ khác

- Quy mô lao động dự kiến trong Cụm công nghiệp: khoảng 6.000 người

- Vị trí dự án thuộc Khu vực đô thị: Không

- Dự án thuộc phạm vi bảo vệ của di tích được cấp có thẩm quyền công nhận là di tích quốc gia đặc biệt: Không

- Dự án thuộc Khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử (được xác định trong đồ án quy hoạch đô thị) của đô thị loại đặc biệt: Không

7. Chi phí đầu tư

Căn cứ quy mô Cụm công nghiệp Hoàng Tân

Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

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

Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Thông tư số 28/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng, phí thẩm định thiết kế cơ sở;

Thông tư số 27/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định thiết kế kỹ thuật, phí thẩm định dự toán xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2022;

7.1. Tổng mức đầu tư:

STT	Khoản mục chi phí	Thành tiền		
		Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
I	**CHI PHÍ BT GPMB**	**113,641,606,673**	**-**	**113,641,606,673**
1.1	**CHI PHÍ BT GPMB PHẠM VI MỞ RỘNG**	**83,270,700,673**	**-**	**83,270,700,673**
	Chi phí hỗ trợ ổn định cuộc sống và tài sản trên đất	55,791,369,451		55,791,369,451
	Chi phí đền bù đất	27,479,331,222		27,479,331,222
1.2	**CHI PHÍ BT GPMB PHẠM VI 48HA HIỆN TRẠNG**	**30,370,906,000**		**30,370,906,000**
II	**CHI PHÍ XÂY DỰNG HTKT TOÀN KHU**	**317,483,048,636**	**31,748,304,864**	**349,231,353,500**
2.1	***CHI PHÍ XÂY DỰNG HTKT KHU MỞ RỘNG 32,5HA***	**212,253,288,636**	**21,225,328,864**	**233,478,617,500**
1	Chi phí xây dựng nhà điều hành + Cổng	13,636,363,636	1,363,636,364	15,000,000,000
2	Trạm xử lý nước thải	993,084,625	99,308,463	1,092,393,088
3	Cấp điện động lực	16,882,438,625	1,688,243,863	18,570,682,488
4	San nền	23,834,031,000	2,383,403,100	26,217,434,100
5	Giao thông	39,723,385,000	3,972,338,500	43,695,723,500
6	Cây xanh	9,930,846,250	993,084,625	10,923,930,875
7	Hệ thống cấp nước	21,847,861,750	2,184,786,175	24,032,647,925

8	Hệ thống thoát nước mưa	25,820,200,250	2,582,020,025	28,402,220,275
9	Hệ thống thoát nước thải	23,834,031,000	2,383,403,100	26,217,434,100
10	Cấp điện chiếu sáng	21,847,861,750	2,184,786,175	24,032,647,925
11	Hệ thống thông tin liên lạc	13,903,184,750	1,390,318,475	15,293,503,225
2.2	***CHI PHÍ XÂY DỰNG HTKT KHU 48HA HIỆN HỮU***	**105,229,760,000**	**10,522,976,000**	**115,752,736,000**
III	**CHI PHÍ THIẾT BỊ**	**22,845,750,000**	**2,284,575,000**	**25,130,325,000**
3.1	Trạm xử lý nước thải	13,707,450,000	1,370,745,000	15,078,195,000
3.2	Trạm biến áp 22/0,4KV	9,138,300,000	913,830,000	10,052,130,000
IV	**CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN**	**3,248,857,442**	**324,885,744**	**3,573,743,186**
V	**CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**	**10,114,275,570**	**1,011,427,557**	**11,125,703,127**
VI	**CHI PHÍ KHÁC**	**12,223,218,626**	**1,055,386,258**	**13,278,604,884**
VII	**CHI PHÍ DỰ PHÒNG**	**37,057,353,996**	**3,705,735,400**	**40,763,089,395**
7.1	Dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh	24,704,902,664	2,470,490,266	27,175,392,930
7.2	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá	12,352,451,332	1,235,245,133	13,587,696,465
VIII	**LÃI VAY DỰ KIẾN**	**50,834,298,172**		**50,834,298,172**
	TỔNG CỘNG	**567,448,409,115**	**40,130,314,822**	**607,578,723,937**
	LÀM TRÒN			**607,579,000,000**

Bằng chữ: Sáu trăm linh bảy tỷ năm trăm bảy mươi chín triệu đồng

(Chi tiết trong bảng đính kèm)

7.2. Nguồn vốn đầu tư

Vốn đầu tư hạ tầng và GPMB do Công ty đầu tư xây dựng là: **453.938.858.065** đồng

Kinh phí GPMB do Công ty ứng trước và thanh toán bằng hình thức khấu trừ tiền thuê đất của dự án là: **27.479.331.222** đồng

Vốn đầu tư hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc (ngành điện và ngành bưu chính thực hiện): **43.916.315.713** đồng

Vốn đầu tư phân bổ cho các doanh nghiệp: **82.244.495.000** đồng

7.3. Thời hạn hoạt động của dự án:

50 năm, kể từ ngày được cấp Quyết định chủ trương đầu tư.

7.4. Tiến độ thực hiện dự án

Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án đầu tư

- Từ đầu quý III/2024 đến cuối quý III/2024: Lập hồ sơ đề xuất dự án để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư dự án.

- Từ đầu quý IV/2024 đến cuối quý IV/2025: Hoàn thiện hạ tầng Cụm công nghiệp giai đoạn I.

- Từ đầu quý I/2026 đến cuối quý I/2027: Hoàn thiện pháp lý và đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp giai đoạn II với quy mô khoảng 26,7ha.

- Từ đầu quý II/2027: Thu hút đầu tư vào Cụm công nghiệp.

8. Về hiệu quả kinh tế

Trên cơ sở tính toán hiệu quả đầu tư của Dự án, dự kiến thu hút đầu tư của Cụm công nghiệp được tiến hành song song với việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật.Từ quý II/2027 Nhà đầu tư bắt đầu thu hút các nhà đầu tư thứ cấp vào thuê đất.

Các số liệu tính toán hiệu quả kinh tế là tạm tính trên tham khảo thị trường và các Khu công nghiệm đang hoạt động. Giá thuê hạ tầng tính theo chu kỳ dự án chưa bao gồm thuế VAT dự kiến: 87,7USD/m2. không bao gồm các chi phí quản lý vận hành trong quá trình hoạt động.

Hiệu quả kinh tế dự kiến như sau:

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
I	**Quy mô dự án**		
1	Đất dự án	ha	**75.00**
2	Quy mô lao động	người	6,000
II	**Chi phí đầu tư dự án do Công ty thực hiện**	đồng	**415,255,482,811**
	Chi phí đầu tư dự án do Công ty thực hiện (loại trừ chi phí ngành điện, bưu chính, khấu trừ chi phí GPMB vào tiền thuê đất hàng năm, phân bổ chi phí)	*đồng*	***415,255,482,811***
III	**Tổng doanh thu của dự án**	đồng	**544,596,115,600**
1	Doanh thu cho thuê đất	đồng	544,596,115,600
IV	**Thuế thu nhập doanh nghiệp**	đồng	**25,868,126,558**
V	**Tổng lợi nhuận sau thuế**	đồng	**103,472,506,231**
VI	**Cơ cấu vốn và tiến độ xây dựng HTKT**	đồng	**415,255,482,811**
1	Vốn tự có (15%)	đồng	62,288,322,422
2	Vốn huy động từ cho thuê lại (40%)	đồng	166,102,193,124
3	Vốn vay ngân hàng (457%)	đồng	186,864,967,265
4	Thời gian đầu tư xây dựng HTKT	tháng, năm	48 tháng
	Giai đoạn 1 (48,3 ha)		24 tháng
	Giai đoạn 2 (26,7ha)		24 tháng
5	Thời gian kinh doanh khai thác dự án	tháng, năm	50 năm
VII	**Phân tích chỉ tiêu hiệu quả của dự án**		
1	Hiện giá thu hồi thuần: NPV	Tr.đồng	80,665
2	Suất thu hồi nội bộ: IRR	%	15.53%
3	Thời gian hoàn vốn: T		5 năm 10,1 tháng

+ Tổng doanh thu từ đất : 554,60 tỷ đồng

+ Thuế thu nhập doanh nghiệp	:25,868tỷ đồng
+ Lợi nhuận sau thuế	:103,472tỷ đồng
+ NPV	: 80,665 tỷ đồng
+ IRR	: 15,53%

Trên đây là nội dung báo cáo chấp thuận chủ trương Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Hoàng Tân, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Kính đề nghị Hội đồng quản trị Công ty cổ phần phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam xem xét, trình cấp có thẩm quyền làm cơ sở thực hiện.

Trân trọng!

KHÁI TOÁN TỔNG MỨC ĐẦU TƯ

Dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng cụm công nghiệp Hoàng Tân, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương

10% Đơn vị: đồng

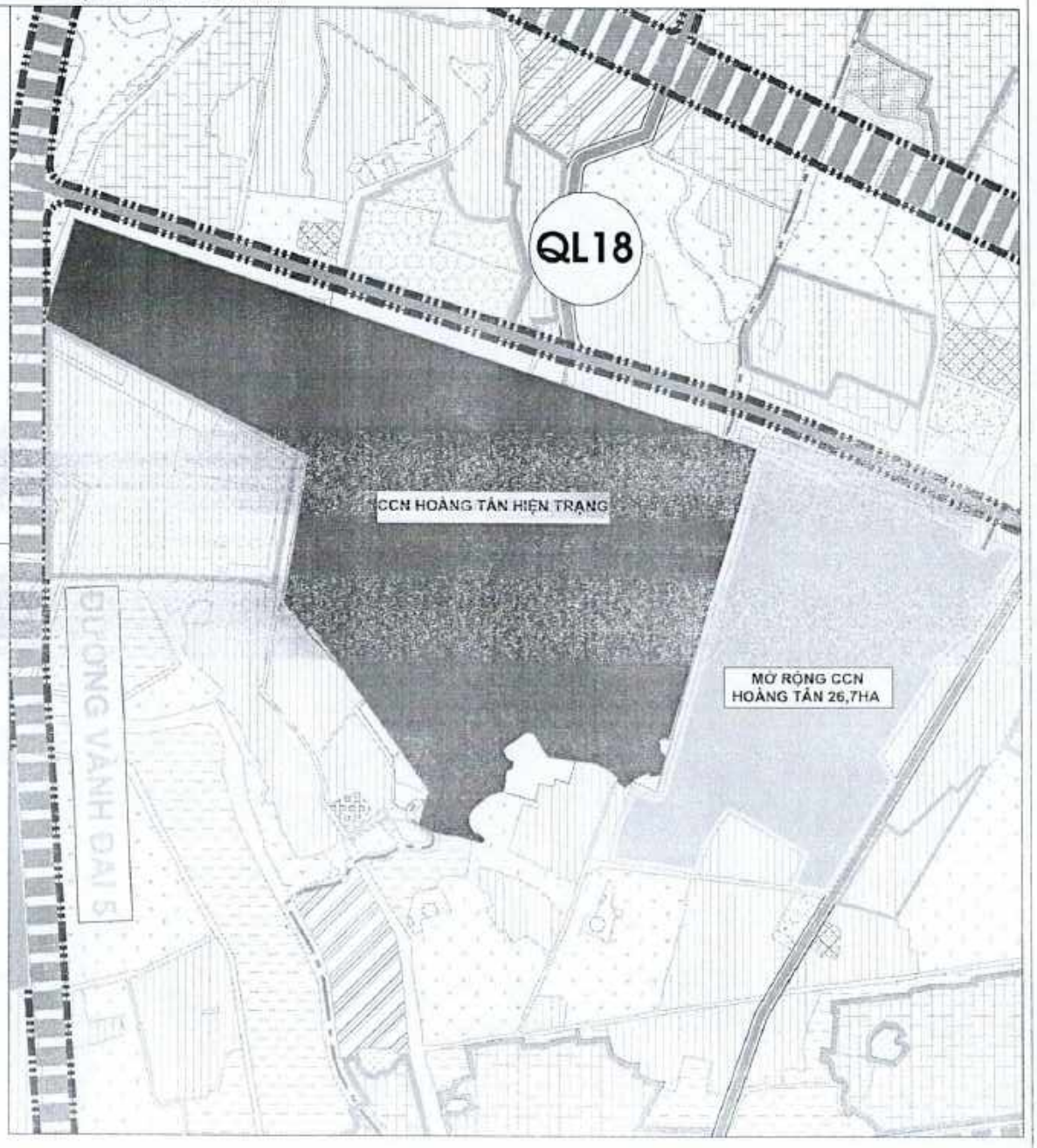
STT	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính	Hệ số/Tỷ lệ	Thành tiền		
					Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
I	**CHI PHÍ BT GPMB**	Ggpmb			**113.641.606.673**	-	**113.641.606.673**
1.1	**CHI PHÍ BT GPMB PHẠM VI MỞ RỘNG**	Ggpmb			**83.270.700.673**	-	**83.270.700.673**
	Chi phí hỗ trợ ổn định cuộc sống và tài sản trên đất		Tạm tính	67%	55.791.369.451		55.791.369.451
	Chi phí đền bù đất		Tạm tính	33%	27.479.331.222		27.479.331.222
1.2	**CHI PHÍ BT GPMB PHẠM VI 48HA HIỆN TRẠNG**				**30.370.906.000**		**30.370.906.000**
II	**CHI PHÍ XÂY DỰNG HTKT TOÀN KHU**	Gxd			**317.483.048.636**	**31.748.304.864**	**349.231.353.500**
2.1	***CHI PHÍ XÂY DỰNG HTKT KHU MỞ RỘNG 32,5HA***	Gxd	0,913*7.363.000.000/1,1* 32,5 ha		**212.253.288.636**	**21.225.328.864**	**233.478.617.500**
1	Chi phí xây dựng nhà điều hành + Cổng		Tạm tính		13.636.363.636	1.363.636.364	15.000.000.000
2	Trạm xử lý nước thải		Tạm tính	1%	993.084.625	99.308.463	1.092.393.088
3	Cấp điện động lực		Tạm tính	9%	16.882.438.625	1.688.243.863	18.570.682.488
4	San nền		Tạm tính	12%	23.834.031.000	2.383.403.100	26.217.434.100
5	Giao thông		Tạm tính	20%	39.723.385.000	3.972.338.500	43.695.723.500
6	Cây xanh		Tạm tính	5%	9.930.846.250	993.084.625	10.923.930.875
7	Hệ thống cấp nước		Tạm tính	11%	21.847.861.750	2.184.786.175	24.032.647.925
8	Hệ thống thoát nước mưa		Tạm tính	13%	25.820.200.250	2.582.020.025	28.402.220.275
9	Hệ thống thoát nước thải		Tạm tính	12%	23.834.031.000	2.383.403.100	26.217.434.100
10	Cấp điện chiếu sáng		Tạm tính	11%	21.847.861.750	2.184.786.175	24.032.647.925
11	Hệ thống thông tin liên lạc		Tạm tính	7%	13.903.184.750	1.390.318.475	15.293.503.225
2.2	***CHI PHÍ XÂY DỰNG HTKT KHU 48HA HIỆN HỮU***	Gxd			**105.229.760.000**	**10.522.976.000**	**115.752.736.000**
III	**CHI PHÍ THIẾT BỊ**	Gtb	0,913*367.000.000/1,1* 75,0 ha		**22.845.750.000**	**2.284.575.000**	**25.130.325.000**
3.1	Trạm xử lý nước thải				13.707.450.000	1.370.745.000	15.078.195.000
3.2	Trạm biến áp 22/0,4KV				9.138.300.000	913.830.000	10.052.130.000
IV	**CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN**	Gqlda	$(G_{XD} + G_{TB})^{\text{trước VAT}} \times 1,467\%$		**3.248.857.442**	**324.885.744**	**3.573.743.186**
V	**CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**	Gtv			**10.114.275.570**	**1.011.427.557**	**11.125.703.127**
5.1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi		$(G_{XD} + G_{TB})^{\text{trước VAT}} \times 0,109\%$			-	
5.1	Chi phí khảo sát địa hình		Theo dự toán		964.000.000	96.400.000	1.060.400.000
5.2	Chi phí khảo sát địa chất, thủy văn		Theo dự toán		814.000.000	81.400.000	895.400.000

STT	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính	Hệ số/Tỷ lệ	Thành tiền		
					Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
5.3	Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500		75ha 4,82 tr đ/ha		361.500.000	36.150.000	397.650.000
5.4	Lập hồ sơ đề xuất dự án nhóm A		$(G_{XD} + G_{TB})^{\text{trước VAT}}$ x 0,275%	x 40%	243.608.943	24.360.894	267.969.837
5.5	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi		$(G_{XD} + G_{TB})^{\text{trước VAT}}$ x 0,275%	x 100%	609.022.356	60.902.236	669.924.592
5.6	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công (HTKT cấp II- TK 2 bước)		$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$ x 1,583%	x 100%	3.144.105.923	314.410.592	3.458.516.515
5.7	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi		$(G_{XD} + G_{TB})_{\text{trước VAT}}$ x 0,005%	x 100%	11.073.134	1.107.313	12.180.447
5.8	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng		$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$ x 0,050%	x 100%	99.308.463	9.930.846	109.239.309
5.9	Chi phí thẩm tra dự toán		$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$ x 0,072%	x 100%	143.004.186	14.300.419	157.304.605
5.10	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu tư vấn						
	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu tư vấn thiết kế thi công		$G_{TV}^{\text{trước VAT}}$ x 0,465%	x 100%	14.620.093	1.462.009	16.082.102
	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu tư vấn giám sát thi công		$G_{GSTC}^{\text{trước VAT}}$ x 0,816%	x 100%	19.937.836	1.993.784	21.931.619
	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu tư vấn giám sát khảo sát		$G_{GSKS}^{\text{trước VAT}}$ x 0,816%	x 100%	1.733.387	173.339	1.906.726
5.11	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu thi công xây dựng	Gtv11	$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$ x 0,069%	x 100%	137.045.678	13.704.568	150.750.246
5.12	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu mua sắm vật tư, TB	Gtv12	$G_{TB}^{\text{trước VAT}}$ x 0,081%	x 100%	18.505.058	1.850.506	20.355.563
5.13	Chi phí giám sát thi công xây dựng	Gtv13	$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$ x 1,143%	x 100%	2.270.191.453	227.019.145	2.497.210.598
5.14	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	Gtv14	$G_{TB}^{\text{trước VAT}}$ x 0,758%	x 100%	173.170.785	17.317.079	190.487.864
5.15	Chi phí giám sát công tác khảo sát xây dựng	Gtv15	$G_{KS}^{\text{trước VAT}}$ x 4,072%	x 100%	39.254.080	3.925.408	43.179.488
5.16	Chi phí quy đổi vốn đầu tư xây dựng	Gtv16	$TMĐT^{\text{trước VAT}}$ x 0,045%		341.843.423	34.184.342	376.027.765
5.15	Chi phí tư vấn, thí nghiệm đối chứng(phục vụ kiểm tra công tác nghiệm thu - tạm tính)	Gtv15	$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$ x 0,300%	x 100%	595.850.775	59.585.078	655.435.853

STT	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính	Hệ số/Tỷ lệ	Thành tiền		
					Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
5.16	Chi phí tư vấn lập báo cáo đánh giá tác động môi trường	Gtv16	TT 1.500.000 đ/ha * 75ha		112.500.000	11.250.000	123.750.000
VI	**CHI PHÍ KHÁC**	Gk			**12.223.218.626**	**1.055.386.258**	**13.278.604.884**
6.1	Chi phí rà phá bom mìn, vật nổ		TT 20.000.000 đ x 75ha		1.500.000.000	150.000.000	1.650.000.000
6.2	Chi phí gián tiếp					-	
	Chi phí xây dựng nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công		$G_{XD}^{trước\ VAT}$ x 1,000%		1.986.169.250	198.616.925	2.184.786.175
	Chi phí một số công tác không xác định được khối lượng từ thiết kế		$G_{XD}^{trước\ VAT}$ x 2,000%		3.972.338.500	397.233.850	4.369.572.350
6.3	Chi phí bảo hiểm công trình		$(G_{XD} + G_{TB})_{trước\ VAT}$ x 0,300%		664.388.025	66.438.803	730.826.828
6.4	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán (Thông tư 09/2016/TT_BTC)		TMĐT x 0,149%		1.192.000.000	-	1.192.000.000
6.5	Chi phí thẩm định thiết kế (TT 210/2016/TT-BTC)				29.792.539	2.979.254	32.771.793
	Chi phí thẩm định thiết kế cơ quan nhà nước tự thẩm định		$G_{XD}^{trước\ VAT}$ x 0,015%		29.792.539	2.979.254	32.771.793
	Chi phí thẩm định thiết kế khi cơ quan chuyên môn về xây dựng mời tổ chức tư vấn, cá nhân cùng thẩm định		$G_{XD}^{trước\ VAT}$ x 0,069%			-	
6.6	Chi phí thẩm định dự toán (TT 210/2016/TT-BTC)				137.045.678	13.704.568	150.750.246
	Chi phí thẩm định dự toán cơ quan nhà nước tự thẩm định		$G_{XD}^{trước\ VAT}$ x 0,069%		137.045.678	13.704.568	150.750.246
	Chi phí thẩm định dự toán khi cơ quan chuyên môn về xây dựng mời tổ chức tư vấn, cá nhân cùng thẩm định		$G_{XD}^{trước\ VAT}$ x 0,069%			-	
6.7	*Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu xây dựng*		$G_{XD}^{trước\ VAT}$ x 0,050%		50.000.000	5.000.000	55.000.000
6.8	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu thiết bị		$G_{TB}^{trước\ VAT}$ x 0,050%		11.422.875	1.142.288	12.565.163
6.9	Chi phí kiểm toán (Thông tư 09/2016/TT_BTC)		TMĐT x 0,268%		2.035.867.494	203.586.749	2.239.454.243
6.10	Chi phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng (Thông tư 209/2016/TT-BTC)		TMĐT x 0,006%		45.579.123		45.579.123

STT	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính	Hệ số/Tỷ lệ	Thành tiền		
					Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
6.11	Chi phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường (TT 195/2016/TT-BTC)		Tạm tính		67.000.000		67.000.000
6.12	Phí kiểm tra công tác nghiệm thu		$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$ x 0,100%		198.616.925		198.616.925
6.13	Chi phí đấu nối, điện nước		Tạm tính		150.000.000		150.000.000
6.14	Lệ phí thẩm duyệt PCCC (TT 258/2016/TT-BTC)		TMĐT x 0,002%		16.160.000		16.160.000
VII	**CHI PHÍ DỰ PHÒNG**	G_{DP}	$G_{DP1} + G_{DP2}$		**37.057.353.996**	**3.705.735.400**	**40.763.089.395**
7.1	Dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh	G_{DP1}	$(G_{XD}+G_{TB}+G_{QLDA}+G_{TV}+G_K)$ x	10%	24.704.902.664	2.470.490.266	27.175.392.930
7.2	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá	G_{DP2}	$(G_{XD}+G_{TB}+G_{QLDA}+G_{TV}+G_K)$ x	5%	12.352.451.332	1.235.245.133	13.587.696.465
VIII	**LÃI VAY DỰ KIẾN**	Lnn	Tạm tính		**50.834.298.172**		**50.834.298.172**
	TỔNG CỘNG		**(I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)**		**567.448.409.115**	**40.130.314.822**	**607.578.723.937**
	LÀM TRÒN						**607.579.000.000**
	Bằng chữ:Sáu trăm linh bảy tỷ năm trăm bảy mươi chín triệu đồng./.						

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ MỐI LIÊN HỆ VÙNG CỤM CÔNG NGHIỆP HOÀNG TÂN
QUY MÔ 75 HA



GHI CHÚ

- CCN HOÀNG TÂN HIỆN TRẠNG (S=48,3HA)
- DIỆN TÍCH MỞ RỘNG CCN HOÀNG TÂN (S=26,7HA)

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 164/TTr-HĐQT	*Chí Linh, ngày 27 tháng 6 năm 2024*

TỜ TRÌNH

V/v: Xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm Công nghiệp Lộc Giang 2, Huyện Đức Hòa, tỉnh Long An

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

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư và phát triển đô thị;

Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

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

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

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

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án cụm công nghiệp Lộc Giang 2, cụ thể như sau:

I. Giới thiệu chung;

1. Sự phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh

Dự án cụm công nghiệp Lộc Giang 2 (quy mô 75ha) đã được tỉnh Long An cập nhật vào quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại Quyết định số: 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023. Dự án này đã được UBND tỉnh Long An phê duyệt kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2025.

2. Sự phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội

Theo Quyết định số: 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023 của Thủ tướng chính phủ về kế hoạch phát triển kinh tế- xã hội. Mục tiêu của tỉnh Long An phấn đấu đến năm 2030 là trung tâm phát triển kinh tế năng động, hiệu quả, bền vững của khu vực phía Nam; trở thành cửa ngõ trên tuyến hành lang kinh tế đô thị - công nghiệp của vùng ĐBSCL; kết nối chặt chẽ với TP Hồ Chí Minh và vùng Đông Nam bộ; đầu mối hợp tác, giao

thương quan trọng, hình thành các hành lang kinh tế, vùng, trung tâm phát triển và đô thị động lực. Tỉnh Long An phấn đấu chỉ số sản xuất công nghiệp tăng bình quân khoảng 3%/năm thời kỳ 2021 – 2030; ưu tiên phát triển công nghiệp chế biến, chế tạo và năng lượng tái tạo; tập trung phát triển một số ngành công nghiệp chủ yếu như sản xuất kim loại và sản phẩm từ kim loại đúc sẵn; cơ khí chế tạo; chế biến thực phẩm; các sản phẩm điện tử; hóa chất và sản phẩm hóa chất; sản phẩm từ cao su và plastic; dược phẩm; dệt may; năng lượng. Do đó việc đầu tư Dự án cụm công nghiệp Lộc Giang 2 (quy mô 75ha) trong giai đoạn này là phù hợp với sự phát triển kinh tế - xã hội thành tỉnh Long An.

3. Về khả năng thu hút vốn đầu tư và cung cấp lao động

3.1 Về khả năng thu hút vốn đầu tư:

Khả năng thu hút đầu tư: Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 có vị trí giao thông hết sức thuận lợi, nằm tiếp giáp với đường Hồ Chí Minh, nằm trong quy hoạch phát triển các khu công nghiệp của tỉnh Long An, là điểm sáng hấp dẫn, thu hút các nhà đầu tư thứ cấp trong và ngoài khu vực đầu tư vào địa bàn Tỉnh. Với vị trí thuận lợi như thế, việc thu hút đầu tư vào Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 sẽ rất nhiều thuận lợi, thời gian lấp đầy cụm công nghiệp sẽ rất nhanh. Qua đó, sớm đem lại hiệu quả kinh tế khi tiến hành thực hiện dự án.

3.2 Về khả năng cung cấp nguồn lao động:

Tỉnh Long An hiện có khoảng 1,7 triệu dân, trong đó có 1,2 triệu dân nằm trong độ tuổi lao động, đứng thứ đầu các tỉnh thuộc Đồng bằng sông Cửu Long. Riêng huyện Đức Hòa có khoảng 120.000 người trong độ tuổi lao động và tỷ lệ lao động đã qua đào tạo chiếm 23,8%. Đến năm 2025, tỷ lệ lao động của huyện Đức Hòa được đào tạo dự kiến sẽ tăng 9,5%. Bên cạnh đó các địa phương lân cận như: Tây Ninh, Đồng Tháp, Tiền Giang là các địa phương góp phần cung cấp nguồn nhân lực không nhỏ cho cụm công nghiệp.

Khả năng cung cấp và đáp ứng nhu cầu về lao động: với tiêu chí lao động bình quân khoảng 80 lao động/1ha đất khu công nghiệp, dự kiến dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 sẽ thu hút và sử dụng khoảng 6.000 lao động khi hoàn thiện và đi vào vận hành của các nhà máy trong khu công nghiệp.

II. Quy mô dự án và chi phí đầu tư:

1. Quy mô dự án:

Dự án cụm công nghiệp Lộc Giang 2 quy mô 75ha trong đó cơ cấu sử dụng đất:

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
			Ha	%
	Ranh giới quy hoạch		**75**	**100**
1	Đất trung tâm điều hành	TT	0,9	1,2
2	Đất công nghiệp	CN	52,5	70
3	Đất cây xanh	CX	9,6	12,8
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	1,125	1,5
5	Đất giao thông	GT	8,625	11,5
6	Đất thương mại dịch vụ	DV	2,25	3

+ Khu trung tâm điều hành: có diện tích 0,9ha, chiếm khoảng 1,2% tổng diện tích đất KCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính KCN và được dự kiến xây dựng cho các khu chức năng gồm: Khu quản lý điều hành, trưng bày giới thiệu sản phẩm…..

+ Đất xây công nghiệp: Với tổng diện tích là 52,5ha, chiếm 70% tổng diện tích đất của KCN. Các lô đất xây dựng nhà máy có diện tích từ 0,5 hecta cho đến vài hecta tùy theo quy mô tính chất của các nhà máy, kho bãi, doanh nghiệp.

+ Đất giao thông: có tổng diện tích 8,625 ha, chiếm tỷ lệ 11,5% tổng diện tích đất KCN, trong đó bao gồm: Các tuyến đường phân lô chính và tuyến đường phân lô nhánh liên kết các khu chức năng. Nút giao giữa đường trục chính với tuyến đường giao thông đối ngoại là nút giao đồng mức, giúp KCN dễ dàng kết nối hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cho một lượng xe lớn lưu thông.

+ Khu thương mại dịch vụ: có diện tích 2,25ha, chiếm khoảng 3,0% tổng diện tích đất KCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính KCN và được dự kiến xây dựng cho các khu chức năng gồm: Cơ sở lưu trú; Khu nhà văn phòng cho thuê, ngân hàng, bưu điện, thương mại dịch vụ; Khu nhà ăn công nghiệp; trạm y tế, đội phòng cháy chữa cháy, công trình văn hóa – thể thao.

+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: với diện tích 1,125ha, chiếm 1,5% tổng diện tích đất KCN. Trong đó được xây dựng trạm cấp nước, trạm biến áp, khu vực trạm xử lý nước thải,…

+ Đất cây xanh: tổng diện tích 9,6 ha, chiếm 12,8% tổng diện tích đất KCN, trong đó bao gồm: cây xanh; dải cây xanh cách ly KCN…

2. Chi phí đầu tư: Tổng mức đầu tư dự kiến **1.250.964.000.000** đồng.

3. Nguồn vốn:

+ Vốn đầu tư hạ tầng và GPMB do Công ty đầu tư xây dựng là: **1.054.854.224.377** đồng

+ Kinh phí GPMB do Công ty ứng trước và thành toán bằng hình thức khấu trừ tiền thuê đất của dự án là: **81.890.176.266** đồng

+Vốn đầu tư hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc (ngành điện và ngành bưu chính thực hiện): **114.219.450.000** đồng

4. Hiệu quả kinh tế:

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
I	**Quy mô dự án**		
1	Đất dự án	ha	75.00
2	Quy mô lao động	người	6,000
II	**Chi phí đầu tư dự án do Công ty thực hiện**	đồng	**986,079,395,579**
	Chi phí đầu tư dự án do Công ty thực hiện (loại trừ chi phí ngành điện, bưu chính, khấu trừ chi phí GPMB vào tiền thuê đất hàng năm)	đồng	***986,079,395,579***
III	**Tổng doanh thu của dự án**	đồng	**1,682,981,325,000**
1	Doanh thu cho thuê đất	đồng	1,682,981,325,000
IV	**Thuế thu nhập doanh nghiệp**	đồng	**139.380.385.884**
V	**Tổng lợi nhuận sau thuế**	đồng	**557.521.543.537**
VI	**Cơ cấu vốn và tiến độ xây dựng HTKT**	đồng	**986,079,395,579**
1	Vốn tự có (15%)	đồng	147,911,909,337
2	Vốn huy động từ cho thuê lại (40%)	đồng	394,431,758,231
3	Vốn vay ngân hàng (45%)	đồng	443,735,728,010
4	Thời gian đầu tư xây dựng HTKT	tháng, năm	60 tháng
5	Thời gian kinh doanh khai thác dự án	tháng, năm	50 năm
VII	**Phân tích chỉ tiêu hiệu quả của dự án**		
1	Hiện giá thu hồi thuần: NPV	Tr.đồng	55,638
2	Suất thu hồi nội bộ: IRR	%	21.28%
3	Thời gian hoàn vốn: T		5 năm

+ Tổng doanh thu từ đất : 1.682,98 tỷ đồng

+ Thuế thu nhập doanh nghiệp : 139,380 tỷ đồng

+ Lợi nhuận sau thuế : 557,521 tỷ đồng

+ NPV : 55,638 tỷ đồng

+ IRR : 21,28%

III. Kiến nghị, đề xuất.

1. Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông chấp thuận giao Hội đồng quản trị tiếp tục tập trung chỉ đạo nghiên cứu, hoàn thiện các thủ tục cần thiết.

2. Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông giao Hội đồng quản trị cân đối bố trí nguồn kinh phí để phục vụ công tác nghiên cứu, khảo sát, thiết kế, quy hoạch các dự án mới trên cơ sở đúng quy định của pháp luật; Đầu tư hiệu quả, tối ưu hóa nguồn vốn và lợi ích của Cổ đông.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, chấp thuận.

Trân trọng!

Nơi nhận:
- Như kính gửi;
- Lưu: VT, VP.HĐQT;

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

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

Phạm Trung Thái

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

BÁO CÁO
CHẤP THUẬN CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ

DỰ ÁN: ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH KẾT CẤU HẠ TẦNG CỤM CÔNG NGHIỆP LỘC GIANG 2, HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN

ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN

CHỦ ĐẦU TƯ: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM

ĐƠN VỊ TƯ VẤN: CÔNG TY CP TƯ VẤN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VIỆT NAM IDC

Hải Dương, tháng 5/2024

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BÁO CÁO

CHẤP THUẬN CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ

DỰ ÁN: ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH KẾT CẤU HẠ TẦNG CỤM CÔNG NGHIỆP LỘC GIANG 2, HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN

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

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY CP TƯ VẤN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VIỆT NAM IDC

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VIỆT NAM IDC

GIÁM ĐỐC

Tô Đình Phú

Hải Dương, năm 2024

MỤC LỤC

BÁO CÁO

ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ

I. GIỚI THIỆU CHUNG 3

II. CÁC QUY HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG 5

III. ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ CỤM CÔNG NGHIỆP LỘC GIANG 2 6

4. Đánh giá về sự phù hợp của dự án với quy hoạch có liên quan 7

4.1. Sự phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh 7

4.2. Sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đến năm 2021 và kế hoạch sử dụng đất kỳ 2021-2035 7

4.3. Sự phù hợp với quy hoạch xây dựng 7

4.4. Sự phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội 7

4.5. Về khả năng thu hút vốn đầu tư và cung cấp lao động 8

5. Quy mô dự án và chi phí đầu tư 8

6. Chi phí đầu tư 10

6.1. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm, kể từ ngày được cấp Quyết định chủ trương đầu tư. 12

6.2. Tiến độ thực hiện dự án 12

7. Về hiệu quả kinh tế 12

I. GIỚI THIỆU CHUNG

1. Nhu cầu về thuê đất công nghiệp Việt Nam

Theo quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp (KCN) ở Việt Nam, hiện có khoảng 563 KCN tổng diện tích 210.900ha. Với số lượng KCN thực tế đã công bố là 406, trong đó 361 dự án nằm ngoài khu kinh tế, và 37 dự án thuộc khu kinh tế và 08 dự án nằm trong khu kinh tế cửa khẩu.

Trong năm 2023 vừa qua, cả nước ghi nhận nguồn cung từ các dự án như: VSIP II quy mô 500ha tại Nghệ An; VSIP Cần Thơ quy mô 900ha; VSIP Bắc Ninh II quy mô 282ha, Khu công nghiệp Gia Bình II quy mô 250ha tại Bắc Ninh; Khu công nghiệp công nghệ cao Long Thành quy mô 410ha tại Đồng Nai…

Xu hướng dịch chuyển dòng vốn đầu tư bất động sản công nghiệp của các tập đoàn đa quốc gia vào Việt Nam trong thời gian vừa qua đã tác động khiến nhu cầu về bất động sản khu công nghiệp có sự tăng trưởng tích cực trong năm 2023.

Trong đó, bất động sản công nghiệp khu vực phía Bắc có lực cầu cao từ lĩnh vực điện tử, đối với khu vực phía Nam là nhóm sản xuất ô tô, may mặc, bao bì. Theo khảo sát của một số tổ chức kinh doanh dịch vụ bất động sản thì nhu cầu thuê và công suất cho thuê bất động sản công nghiệp trong quý có xu hướng tăng.

Tỷ lệ lấp đầy Khu công nghiệp tại các thị trường trọng điểm phía Bắc và phía Nam đều duy trì ở khoảng 85% đến 90% đối với cả loại hình đất công nghiệp, nhà xưởng và nhà kho xây sẵn.

Về giá thuê đất công nghiệp trung bình tại các thị trường cấp 1 ở miền Nam đạt 189 USD/m2/kỳ hạn còn lại. Thị trường ghi nhận các giao dịch lớn đến từ các doanh nghiệp Trung Quốc và Nhật Bản, với đa dạng các ngành công nghiệp như cơ khí, hóa chất, nhựa, cao su, điện tử.

2. Tình hình phát triển công nghiệp tại địa phương

Tỉnh Long An là trung tâm phát triển kinh tế năng động, hiệu quả, bền vững của khu vực phía Nam; trở thành cửa ngõ trên tuyến hành lang kinh tế đô thị - công nghiệp của vùng Đồng bằng sông Cửu Long; kết nối chặt chẽ với TP Hồ Chí Minh và vùng Đông Nam Bộ; đầu mối hợp tác, giao thương quan trọng với Campuchia.

Hình thành được các hành lang kinh tế, vùng, trung tâm phát triển và đô thị động lực; thích ứng với biến đổi khí hậu. Quốc phòng, an ninh và trật tự an toàn xã hội được bảo đảm. Người dân có cuộc sống phồn vinh, văn minh, hạnh phúc.

Tỷ lệ lao động qua đào tạo đạt trên 80%, trong đó tỷ lệ lao động qua đào tạo có bằng cấp, chứng chỉ đạt 40%. Tỷ lệ trường đạt chuẩn quốc gia ở cấp học mầm non đạt

80%, cấp tiểu học đạt 100%, cấp trung học cơ sở đạt 70%, cấp trung học phổ thông đạt 45%. Hoàn thành phổ cập giáo dục mẫu giáo cho trẻ 3 - 4 tuổi.

Tầm nhìn đến năm 2050, Tỉnh Long An là tỉnh công nghiệp phát triển hàng đầu của cả nước, trở thành một trong những cực tăng trưởng kinh tế quan trọng của vùng Đồng bằng sông Cửu Long, có trình độ phát triển tương đương các tỉnh phát triển khá của vùng Đông Nam Bộ. Xã hội trật tự, kỷ cương, an ninh, an toàn và văn minh; con người phát triển toàn diện, môi trường sống trong lành và chủ động thích ứng với biến đổi khí hậu.

Hai hành lang kinh tế gồm: Hành lang đường Vành đai 3 - 4: Bám dọc theo các trục đường Vành đai 3, Vành đai 4 của TP Hồ Chí Minh; hành lang phát triển phía Nam: Bám dọc theo trục động lực liên tỉnh từ TP Hồ Chí Minh đi qua tỉnh Long An và kết nối với tỉnh Tiền Giang (qua trục Quốc lộ 50B).

Ba vùng kinh tế - xã hội gồm: Vùng đô thị và công nghiệp: Bao gồm các huyện Đức Hòa, Bến Lức, Cần Giuộc, Cần Đước, một phần huyện Tân Trụ, TP Tân An, một phần huyện Thủ Thừa và huyện Châu Thành. Vùng này tập trung phát triển đô thị và công nghiệp tổng hợp, tạo thành hành lang phát triển đô thị trung tâm ở Bến Lức - Tân An và các đô thị công nghiệp ở các huyện Đức Hòa, Cần Giuộc, Cần Đước; phát triển khu kinh tế ở các huyện Cần Giuộc, Cần Đước; phát triển nông nghiệp ven đô, chuyên canh, ứng dụng công nghệ cao tại huyện Châu Thành, Tân Trụ và thành phố Tân An.

Về phương án phát triển mạng lưới giao thông vận tải và logistics, Quyết định nêu rõ, hình thành các nút giao đấu nối hệ thống kết cấu hạ tầng giao thông cấp quốc gia với hệ thống kết cấu hạ tầng cấp tỉnh, nhằm tăng cường tính kết nối giao thông liên vùng, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội; bố trí thêm lối ra, vào với cao tốc Bắc - Nam phía Đông tại các huyện Bến Lức, Thủ Thừa.

Cải tạo, nâng cấp 53 tuyến đường tỉnh hiện hữu và xây mới 29 tuyến đường tỉnh; ưu tiên nâng cấp, xây dựng các tuyến: Đường tỉnh 827E, trục động lực Đức Hoà, đường song hành Quốc lộ 62, trục động lực Mỹ Quý Tây - Lương Hoà - Bình Chánh, đường Tân Tập - Long Hậu.

Mục tiêu của tỉnh Long An là trở thành tỉnh phát triển công nghiệp của khu vực phía Nam. Hiện nay, tổng diện tích được quy hoạch để phát triển công nghiệp trên địa bàn tỉnh là 15.000ha với 37 Khu công nghiệp (KCN) và 59 Cụm công nghiệp (CCN) được phê duyệt.

Huyện Đức Hòa có vị trí thuận lợi nằm ở vị trí tiếp giáp với nhiều huyện ngoại thành của Thành phố Hồ Chí Minh, Đức Hòa có nhiều thuận lợi trong việc thu hút đầu tư, giao lưu kinh tế. Với điều kiện đó, trong tương lai, Đức Hòa sẽ là trọng điểm phát triển công nghiệp của tỉnh Long An, là địa phương đi đầu trong việc phát triển các Khu công nghiệp thu hút đầu tư từ bên ngoài. Trong quy hoạch phát triển kinh tế, huyện chú trọng

đầu tư phát triển toàn diện các lĩnh vực công nghiệp, thương mại – dịch vụ, dân cư – đô thị và nông nghiệp; trong đó, công nghiệp làm nền tảng. Ưu tiên thu hút đầu tư cho ngành Công nghiệp, thương mại – dịch vụ ở các Khu, Cụm công nghiệp đã quy hoạch, chú ý đến các ngành nghề nhiều lao động; đồng thời tạo thuận lợi để phát triển doanh nghiệp vừa và nhỏ không gây ô nhiễm đan xen trong cụm tuyến dân cư.

Trong quy hoạch tỉnh được phê duyệt, tỉnh đề ra mục tiêu trở thành trung tâm phát triển kinh tế năng động, hiệu quả và bền vững của khu vực phía Nam, cửa ngõ trên tuyến hành lang kinh tế đô thị - công nghiệp của Vùng Đồng bằng sông Cửu Long. Cụ thể, giai đoạn 2021 - 2030, tốc độ tăng trưởng đạt khoảng 9-9,5%/năm; cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo hướng công nghiệp hóa; quy mô nền kinh tế đến năm 2030 gấp 2 - 2,5 lần so với năm 2021.

Tỉnh đang thực hiện nhiều biện pháp xúc tiến đầu tư, thu hút và hỗ trợ cho các dự án đầu tư trọng điểm; ưu tiên thu hút công nghiệp hỗ trợ, công nghệ mới, công nghệ cao thân thiện với môi trường; phát triển nhanh các ngành công nghiệp có giá trị tăng cao. Tỉnh cũng đang tham gia thực hiện các đề án, dự án liên quan đến giảm phát thải khí nhà kính trong công nghiệp, sản xuất sạch hơn trong công nghiệp và phát triển năng lượng sạch, năng lượng tái tạo nhằm giảm nhẹ rủi ro và các tác động của biến đổi khí hậu. Qua đó, góp phần bảo đảm sử dụng hiệu quả tài nguyên và tăng cường khả năng chống chịu của người dân với rủi ro thiên tai và biến đổi khí hậu.

Chiến lược Phát triển Công nghiệp Việt Nam đến 2025, tầm nhìn đến 2035 xác định mục tiêu: Công nghiệp Việt Nam phát triển với cơ cấu hợp lý theo ngành và lãnh thổ, có khả năng cạnh tranh để phát triển trong hội nhập, có công nghệ hiện đại và tham gia chuỗi giá trị toàn cầu ở một số chuyên ngành, lĩnh vực,... Đến năm 2035, công nghiệp Việt Nam được phát triển với đa số các chuyên ngành có công nghệ tiên tiến, chất lượng sản phẩm đạt tiêu chuẩn quốc tế, tham gia sâu vào chuỗi giá trị toàn cầu, sử dụng năng lượng tiết kiệm, hiệu quả, cạnh tranh bình đẳng trong hội nhập quốc tế. Để hoàn thành các mục tiêu đó thì một trong các yếu tố cần thiết là khuyến khích các doanh nghiệp mở rộng đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp làm cơ sở và tạo điều kiện kêu gọi thu hút đầu tư xây dựng phát triển các ngành nghề công nghiệp.

II. CÁC QUY HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG

Dự án Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 (quy mô 75ha) đã được tỉnh Long An cập nhật vào quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại Quyết định số: 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023. Dự án này đã được UBND tỉnh Long An phê duyệt kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2025.

III. ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ CỤM CÔNG NGHIỆP LỘC GIANG

1. Tên dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Lộc Giang 2, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

2. Địa điểm thực hiện dự án: xã Lộc Giang, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

3. Quy mô: 75 ha.

4. Mục tiêu dự án

STT	Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC *(Mã ngành cấp 4)*	Mã ngành CPC *(đối với các ngành nghề có mã CPC, nếu có)*
1.	Xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng cụm công nghiệp	4299	

- Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 là Cụm công nghiệp tổng hợp, trong đó tập trung ưu tiên các ngành nghề chủ yếu sau:

+ Nhóm ngành công nghệ thông tin, điện-điện tử.

+ Sản xuất, chế tạo, lắp ráp thiết bị, linh kiện điện, điện tử, điện lạnh, các sản phẩm từ công nghệ mới, kỹ thuật cao phục vụ các ngành điện tử, công nghệ thông tin.

+ Sản xuất thiết bị, linh phụ kiện truyền dữ liệu, điện thoại di động, máy vi tính và các thiết bị ngoại vi.

+ Sản xuất các sản phẩm phần mềm, sản phẩm nội dung thông tin số, dịch vụ phần mềm, khắc phục sự cố an toàn thông tin, bảo vệ thông tin.

+ Sản xuất, chế tạo cơ khí chính xác, khuôn mẫu, chế tạo máy móc, thiết bị. Sản xuất, lắp ráp ô tô, xe máy và phụ tùng ô tô, xe máy.

+ Sản xuất chế tạo các sản phẩm từ nhựa, linh kiện nhựa – cao su kỹ thuật, sản xuất các sản phẩm bao bì, in ấn.

+ Sản xuất vật liệu composite, vật liệu dẻo, siêu bền, siêu nhẹ.

+ Sản xuất mỹ phẩm, dược phẩm và thiết bị y tế.

+ Sản xuất, chế biến lương thực, thực phẩm và thức ăn chăn nuôi.

+ Dịch vụ logistic.

+ Sản xuất gia công các sản phẩm công nghệ cao theo quy định của pháp luật về công nghệ cao, sản xuất các sản phẩm công nghệ hỗ trợ theo quy định của Chính phủ.

5. Đánh giá về sự phù hợp của dự án với quy hoạch có liên quan

5.1. Sự phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 1 Nghị quyết 751/2019/UBTVQH14, quy hoạch nêu tại điểm c khoản 1 Điều 59 Luật Quy hoạch (gồm các quy hoạch được tích hợp vào quy hoạch quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh) đã được quyết định phê duyệt trước ngày 01/01/2019 được điều chỉnh nội dung theo quy định của pháp luật có liên quan trước ngày Luật Quy hoạch có hiệu lực để đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội cho đến khu quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh theo Luật Quy hoạch được quyết định hoặc phê duyệt.

Theo Quyết định số 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch tỉnh Long An thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến 2050 thuộc các Khu công nghiệp được thành lập mới khi đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật.

5.2. Sự phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2021 và kế hoạch sử dụng đất kỳ 2021-2035.

Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 nằm trong kế hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 – 2025 đã được UBND tỉnh Long An phê duyệt.

5.3. Sự phù hợp với quy hoạch xây dựng.

Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 nằm trong quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp Việt Nam đã được thủ tướng phê duyệt theo công văn số 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023 do đó, vị trí thực hiện dự án Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 là phù hợp với quy hoạch xây dựng.

5.4. Sự phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội.

Tỉnh Long An phát huy tối đa các tiềm năng khác biệt, nổi trội, lợi thế để phát triển KT-XH nhanh, bền vững. Không gian phát triển của tỉnh được tổ chức hợp lý, gắn với phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng đồng bộ, từng bước hiện đại; tập trung phát triển nhanh một số địa bàn có điều kiện thuận lợi, làm động lực phát triển chung toàn tỉnh, hỗ trợ các địa bàn khó khăn; phát triển hợp lý giữa khu vực đô thị và nông thôn.

Mục tiêu của tỉnh Long An, phấn đấu đến năm 2030 là trung tâm phát triển kinh tế năng động, hiệu quả, bền vững của khu vực phía Nam; trở thành cửa ngõ trên tuyến hành lang kinh tế đô thị - công nghiệp của vùng ĐBSCL; kết nối chặt chẽ với TP Hồ Chí Minh và vùng Đông Nam bộ; đầu mối hợp tác, giao thương quan trọng với Campuchia. Long An hình thành được các hành lang kinh tế, vùng, trung tâm phát triển và đô thị động lực; thích ứng với biến đổi khí hậu; quốc phòng, an ninh và trật tự an toàn xã hội được bảo đảm. Người dân có cuộc sống phồn vinh, văn minh, hạnh phúc.

Tỉnh Long An phấn đấu chỉ số sản xuất công nghiệp tăng bình quân khoảng 3%/năm thời kỳ 2021 – 2030; ưu tiên phát triển công nghiệp chế biến, chế tạo và năng lượng tái tạo; tập trung phát triển một số ngành công nghiệp chủ yếu như sản xuất kim loại và sản phẩm từ kim loại đúc sẵn; cơ khí chế tạo; chế biến thực phẩm; các sản phẩm điện tử; hóa chất và sản phẩm hóa chất; sản phẩm từ cao su và plastic; dược phẩm; dệt may; năng lượng.

Theo quy hoạch, đến năm 2030, tỉnh Long An sẽ phát triển Khu kinh tế cửa khẩu Long An tại thị xã Kiến Tường, các huyện Mộc Hóa và Vĩnh Hưng; xây dựng Khu kinh tế Long An tại huyện Cần Giuộc và huyện Cần Đước trở thành động lực tăng trưởng mới theo hướng hệ sinh thái công nghệ cao, đổi mới sáng tạo và trung tâm logistics của tỉnh khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện, tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật.

Đồng thời, tỉnh Long An phấn đấu đến năm 2030, toàn tỉnh có 51 Khu công nghiệp với tổng diện tích là 12.433ha; quy hoạch mới 28 Cụm công nghiệp với tổng diện tích là 1.808ha, tổng số các Cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh là 72 cụm với tổng diện tích là 3.989ha./..

5.5. Về khả năng thu hút vốn đầu tư và cung cấp lao động.

Khả năng thu hút đầu tư: Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 có vị trí giao thông hết sức thuận lợi, nằm tiếp giáp với đường Hồ Chí Minh, nằm trong quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp của tỉnh Long An, là điểm sáng hấp dẫn, thu hút các nhà đầu tư thứ cấp trong và ngoài khu vực đầu tư vào địa bàn Tỉnh. Với vị trí thuận lợi như thế, việc thu hút đầu tư vào Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 sẽ rất nhiều thuận lợi, thời gian lấp đầy Cụm công nghiệp sẽ rất nhanh. Qua đó, sớm đem lại nguồn thu ngân sách ổn định và lâu dài cho địa phương.

Khả năng cung cấp và đáp ứng nhu cầu về lao động: Với tiêu chí lao động bình quân khoảng 80 lao động/1ha đất Cụm công nghiệp, dự kiến dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 sẽ thu hút và sử dụng khoảng 6.000 lao động khi hoàn thiện và đi vào vận hành của các nhà máy trong Cụm công nghiệp.

6. Quy mô dự án và chi phí đầu tư

6.1. Đánh giá hiện trạng khu vực dự án:

Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 thuộc địa phận xã Lộc Giang, An Ninh Đông, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An, cụ thể:

- Phía Đông: Tiếp giáp với xã An Hòa, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh;

- Phía Tây: Tiếp giáp sông Vàm Cỏ Đông giáp với xã Phước Chỉ huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh;

- Phía Nam: Tiếp giáp với xã An Ninh Tây;

- Phía Bắc: Tiếp giáp xã An Hòa huyện Trảng Bàng tỉnh Tây Ninh

Vị trí Cụm công nghiệp phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện Đức Hòa, cách cảng Quốc tế Tân Tập khoảng 80km, cách TP.HCM khoảng 15km đồng thời thuộc vùng phát triển kinh tế trọng điểm của tỉnh Long An.

Hiện trạng đất khu vực đầu tư Cụm công nghiệp chủ yếu là đất nông nghiệp trồng lúa 01 vụ mang lại hiệu quả kinh tế thấp, khu vực dự kiến quy hoạch Cụm công nghiệp không có nhiều nhà dân sinh sống nên việc chuyển đổi sang phát triển công nghiệp tương đối thuận lợi của Cụm công nghiệp khi đi vào hoạt động, tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

6.2. Diện tích đất dự kiến sử dụng: 75 ha. Trong đó:

Dự kiến tỷ lệ sử dụng đất trong Cụm công nghiệp:

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
			Ha	%
	Ranh giới quy hoạch		**75,00**	**100**
1	Đất trung tâm điều hành	TT	0,9	1,2
2	Đất công nghiệp	CN	52,5	70
3	Đất giao thông	GT	8,63	11,5
4	Đất thương mại dịch vụ	DV	2,25	3
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	1,13	1,5
6	Đất cây xanh	CX	9,6	12,8

a. Cơ cấu sử dụng đất của Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 như sau:

+ Đất xây dựng các nhà máy, kho bãi: Với tổng diện tích là 52,5ha, chiếm khoảng 70% tổng diện tích đất của CCN. Các lô đất xây dựng nhà máy có diện tích từ 0,5 hecta cho đến vài hecta tùy theo quy mô tính chất của các nhà máy, kho bãi, doanh nghiệp.

+ Khu đất hành chính dịch vụ: Có diện tích 0,9 ha, chiếm khoảng 1,2% tổng diện tích đất CCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính CCN và được dự kiến xây dựng cho các khu chức năng gồm: Khu quản lý điều hành, trưng bày giới thiệu sản phẩm; khu nhà văn phòng cho thuê, ngân hàng, bưu điện, thương mại dịch vụ; khu nhà ăn công nghiệp; trạm y tế, đội phòng cháy chữa cháy ; cơ sở lưu trú, công trình văn hóa – thể thao.

+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: Với diện tích 1,13ha, chiếm 1,5% tổng diện tích đất CCN. Trong đó được xây dựng trạm cấp nước, trạm biến áp, khu vự trạm xử lý nước thải,…

+ Đất giao thông: Có tổng diện tích 8,63 ha, chiếm tỷ lệ 11,5 % tổng diện tích đất CCN, trong đó: Trục chính của Cụm công nghiệp bao gồm cả dải cây xanh, với trục giao thông đối ngoại bên ngoài, tuyến đường này đảm bảo cho một lượng xe lớn lưu thông. Các tuyến đường phân lô chính của Cụm công nghiệp và tuyến đường phân lô nhánh liên kết các khu chức năng có liên kết với CCN Lộc Giang 2. Nút giao giữa đường trục chính với tuyến đường giao thông đối ngoại là nút giao đồng mức, giúp CCN dễ dàng kết nối ra bên ngoài.

+ Đất cây xanh: Tổng diện tích 9,60 hecta, chiếm 12,8% tổng diện tích đất CCN, trong đó: Bao gồm đất cây xanh dọc trục chính đường CCN, cây xanh bao quanh CCN.

b. Quy mô kiến trúc xây dựng (diện tích xây dựng, diện tích sàn, số tầng, chiều cao công trình,…):

+ Tầng cao xây dựng đối với các lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng, bến bãi: Từ 01 đến 03 tầng.

+ Tầng cao xây dựng đối với các lô đất xây dựng công trình hành chính, dịch vụ: Từ 01 đến 05 tầng.

+ Riêng đối với các ngành công nghiệp có nhu cầu xây cao tầng thì khi lập dự án đầu tư sẽ được xem xét và quyết định của cơ quan có thẩm quyền và phù hợp với Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

+ Mật độ xây dựng:

(i) Mật độ xây dựng chung cho từng lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng: 70%;

(ii) Mật độ xây dựng cho đất kỹ thuật: 70%;

*(iii)*Mật độ xây dựng tối đa cho từng lô đất xây dựng công trình hành chính, dịch vụ và phụ trợ công nghiệp: 60%.

+ Khoảng lùi xây dựng: Đối với các lô đất có cạnh tiếp xúc với các trục đường giao thông đảm bao theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

c. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

+ Cho thuê lại đất để xây dựng nhà máy, nhà xưởng công nghiệp.

+ Cung cấp dịch vụ tiện ích Cụm công nghiệp: Cấp, thoát nước, xử lý nước thải, vệ sinh môi trường, dịch vụ hỗ trợ khác.

- Quy mô lao động dự kiến trong Cụm công nghiệp: Khoảng 6.000 người.

- Vị trí dự án thuộc khu vực đô thị: Không.

- Dự án thuộc phạm vi bảo vệ của di tích được cấp có thẩm quyền công nhận là di tích quốc gia đặc biệt: Không.

- Dự án thuộc khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử (được xác định trong đồ án quy hoạch đô thị) của đô thị loại đặc biệt: Không.

7. Chi phí đầu tư

Căn cứ quy mô Cụm công nghiệp Lộc Giang 2.

Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

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

Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Thông tư số 28/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng, phí thẩm định thiết kế cơ sở;

Thông tư số 27/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định thiết kế kỹ thuật, phí thẩm định dự toán xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2022;

7.1. Tổng mức đầu tư:

STT	Khoản mục chi phí	Thành tiền		
		Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
I	**CHI PHÍ BT GPMB**	**248,152,501,889**	**-**	**248,152,501,889**
1.1	Chi phí hỗ trợ ổn định đời sống và tài sản trên đất	166,262,176,266		166,262,176,266
1.2	Chi phí đền bù đất	81,890,325,623		81,890,325,623
II	**CHI PHÍ XÂY DỰNG**	**610,909,090,909**	**61,090,909,091**	**672,000,000,000**
2.1	Chi phí xây dựng nhà điều hành + Cổng	13,636,363,636	1,363,636,364	15,000,000,000
2.2	Trạm xử lý nước thải	2,986,363,636	298,636,364	3,285,000,000
2.3	Cấp điện động lực	50,768,181,818	5,076,818,182	55,845,000,000
2.4	San nền	71,672,727,273	7,167,272,727	78,840,000,000
2.5	Giao thông	119,454,545,455	11,945,454,545	131,400,000,000
2.6	Cây xanh	29,863,636,364	2,986,363,636	32,850,000,000
2.7	Hệ thống cấp nước	65,700,000,000	6,570,000,000	72,270,000,000
2.8	Hệ thống thoát nước mưa	77,645,454,545	7,764,545,455	85,410,000,000
2.9	Hệ thống thoát nước thải	71,672,727,273	7,167,272,727	78,840,000,000
2.10	Cấp điện chiếu sáng	65,700,000,000	6,570,000,000	72,270,000,000
2.11	Hệ thống thông tin liên lạc	41,809,090,909	4,180,909,091	45,990,000,000
II	**CHI PHÍ THIẾT BỊ**	**28,146,477,273**	**2,814,647,727**	**30,961,125,000**
3.1	Trạm xử lý nước thải	16,887,886,364	1,688,788,636	18,576,675,000
3.2	Trạm biến áp 22/0,4KV	11,258,590,909	1,125,859,091	12,384,450,000
IV	**CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN**	**7,029,611,250**	**702,961,125**	**7,732,572,375**
V	**CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**	**20,060,535,608**	**2,006,053,561**	**22,066,589,169**
VI	**CHI PHÍ KHÁC**	**25,768,282,924**	**2,370,027,107**	**28,138,310,031**
VII	**CHI PHÍ DỰ PHÒNG**	**101,741,645,149**	**10,174,164,515**	**111,915,809,664**
7.1	Dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh	67,827,763,433	6,782,776,343	74,610,539,776

7.2	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá	33,913,881,716	3,391,388,172	37,305,269,888
VIII	**LÃI VAY DỰ KIẾN**	**129,997,439,837**		**129,997,439,837**
	TỔNG CỘNG	**1,171,805,584,838**	**79,158,763,126**	**1,250,964,347,965**
	LÀM TRÒN			**1,250,964,000,000**

Bằng chữ: Một nghìn hai trăm năm mươi tỷ chín trăm sáu mươi bốn triệu đồng.

(Chi tiết trong bảng đính kèm)

7.2. Nguồn vốn đầu tư:

+ Vốn đầu tư hạ tầng và GPMB do Công ty đầu tư xây dựng là: **1.054.854.224.377** đồng.

+ Kinh phí GPMB do Công ty ứng trước và thành toán bằng hình thức khấu trừ tiền thuê đất của dự án là: **81.890.176.266** đồng.

+Vốn đầu tư hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc (ngành điện và ngành bưu chính thực hiện): **114.219.450.000** đồng.

7.3. Thời hạn hoạt động của dự án:

50 năm, kể từ ngày được cấp Quyết định chủ trương đầu tư.

7.3. Tiến độ thực hiện dự án:

Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án đầu tư.

- Từ đầu quý III/2024 đến cuối quý III/2024: Lập hồ sơ đề xuất dự án để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư dự án.

- Từ đầu quý IV/2024 đến cuối quý IV/2025: Hoàn thiện các thủ tục pháp lý, giải phóng mặt bằng.

- Từ đầu quý I/2026 đến cuối quý I/2028: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp với quy mô khoảng 75ha.

- Từ đầu quý II/2028: Thu hút đầu tư vào Cụm công nghiệp.

8. Về hiệu quả kinh tế

Trên cơ sở tính toán hiệu quả đầu tư của Dự án, dự kiến thu hút đầu tư của Cụm công nghiệp được tiến hành song song với việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật.Từ quý II/2028 Nhà đầu tư bắt đầu thu hút các nhà đầu tư thứ cấp vào thuê đất.

Các số liệu tính toán hiệu quả kinh tế là tạm tính trên tham khảo thị trường và các Khu công nghiệm đang hoạt động. Giá thuê hạ tầng tính theo chu kỳ dự án chưa bao gồm thuế VAT dự kiến: 120USD/m2. không bao gồm các chi phí quản lý vận hành trong quá trình hoạt động.

Hiệu quả kinh tế dự kiến như sau:

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
I	**Quy mô dự án**		
1	Đất dự án	ha	**75.00**

2	Quy mô lao động	người	6,000
II	**Chi phí đầu tư dự án do Công ty thực hiện**	đồng	**986,079,395,579**
	Chi phí đầu tư dự án do Công ty thực hiện (loại trừ chi phí ngành điện, bưu chính, khấu trừ chi phí GPMB vào tiền thuê đất hàng năm)	*đồng*	***986,079,395,579***
III	**Tổng doanh thu của dự án**	đồng	**1,682,981,325,000**
1	Doanh thu cho thuê đất	đồng	1,682,981,325,000
IV	**Thuế thu nhập doanh nghiệp**	đồng	**139,380,385,884**
V	**Tổng lợi nhuận sau thuế**	đồng	**557,521,543,537**
VI	**Cơ cấu vốn và tiến độ xây dựng HTKT**	đồng	**986,079,395,579**
1	Vốn tự có (15%)	đồng	147,911,909,337
2	Vốn huy động từ cho thuê lại (40%)	đồng	394,431,758,231
3	Vốn vay ngân hàng (45%)	đồng	443,735,728,010
4	Thời gian đầu tư xây dựng HTKT	tháng, năm	60 tháng
5	Thời gian kinh doanh khai thác dự án	tháng, năm	50 năm
VII	**Phân tích chỉ tiêu hiệu quả của dự án**		
1	Hiện giá thu hồi thuần: NPV	Tr.đồng	55,638
2	Suất thu hồi nội bộ: IRR	%	21.28%
3	Thời gian hoàn vốn: T		5 năm

+ Tổng doanh thu từ đất : 1.682,98 tỷ đồng

+ Thuế thu nhập doanh nghiệp : 139,38 tỷ đồng

+ Lợi nhuận sau thuế : 557,521 tỷ đồng

+ NPV : 55,638 tỷ đồng

+ IRR : 21,28%

Trên đây là nội dung báo cáo chấp thuận chủ trương Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Lộc Giang 2, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Kính đề nghị Hội đồng quản trị Công ty cổ phần phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam xem xét, trình cấp có thẩm quyền làm cơ sở thực hiện.

Trân trọng!

KHÁI TOÁN TỔNG MỨC ĐẦU TƯ

Dự án: Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm Công nghiệp Lộc Giang 2, Huyện Đức Hòa, tỉnh Long An

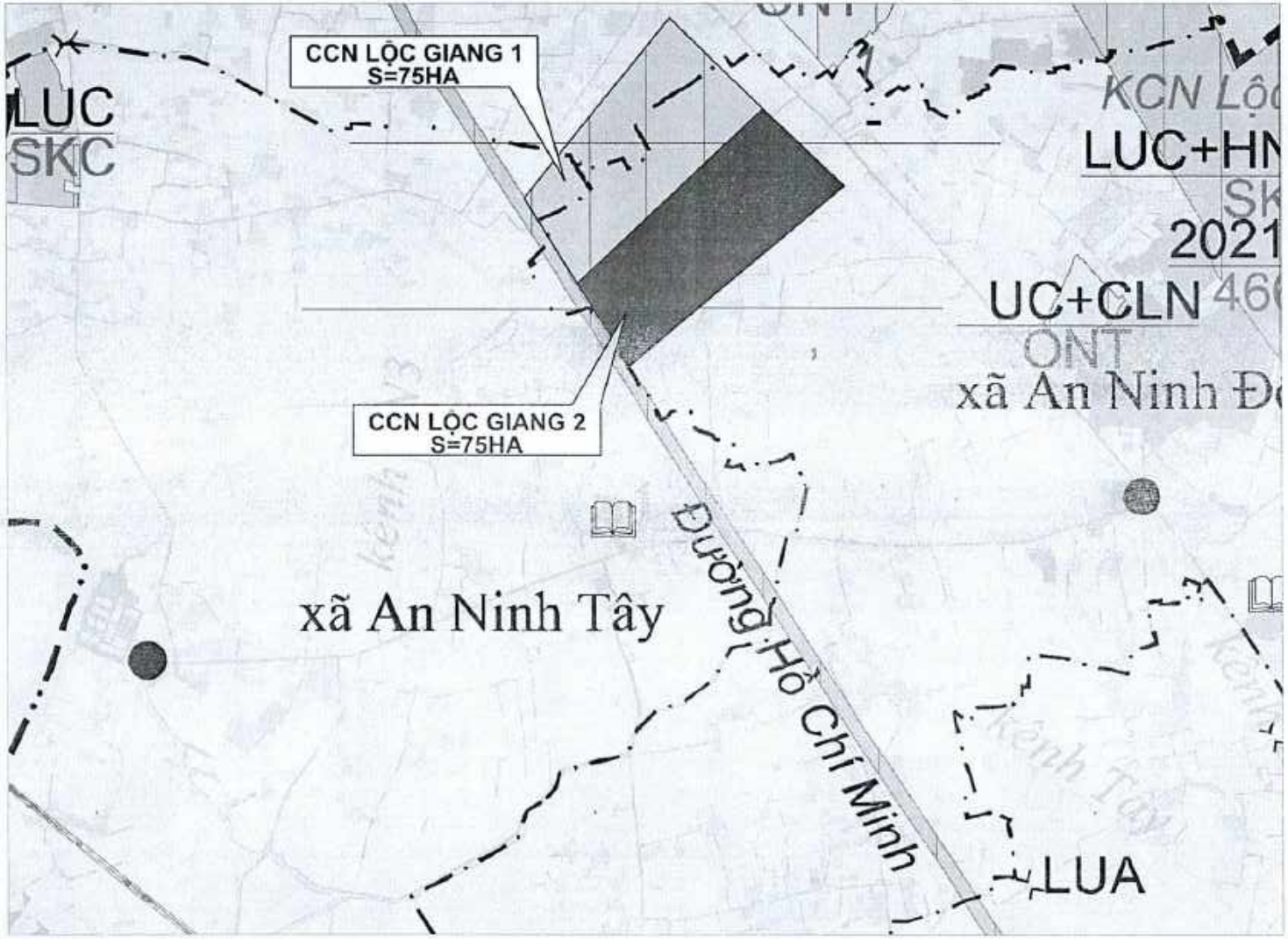
10% Đơn vị: đồng

STT	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính	Hệ số/Tỷ lệ	Thành tiền		
					Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
I	**CHI PHÍ BT GPMB**	Ggpmb			**248.152.501.889**	-	**248.152.501.889**
1.1	Chi phí hỗ trợ ổn định đời sống và tài sản trên đất		Tạm tính	67%	166.262.176.266		166.262.176.266
1.2	Chi phí đền bù đất		Tạm tính	33%	81.890.325.623		81.890.325.623
II	**CHI PHÍ XÂY DỰNG**	Gxd	1,095*8.000.000.000/1,1* 75,0 ha		**610.909.090.909**	**61.090.909.091**	**672.000.000.000**
2.1	Chi phí xây dựng nhà điều hành + Cổng		Tạm tính		13.636.363.636	1.363.636.364	15.000.000.000
2.2	Trạm xử lý nước thải		Tạm tính	1%	2.986.363.636	298.636.364	3.285.000.000
2.3	Cấp điện động lực		Tạm tính	9%	50.768.181.818	5.076.818.182	55.845.000.000
2.4	San nền		Tạm tính	12%	71.672.727.273	7.167.272.727	78.840.000.000
2.5	Giao thông		Tạm tính	20%	119.454.545.455	11.945.454.545	131.400.000.000
2.6	Cây xanh		Tạm tính	5%	29.863.636.364	2.986.363.636	32.850.000.000
2.7	Hệ thống cấp nước		Tạm tính	11%	65.700.000.000	6.570.000.000	72.270.000.000
2.8	Hệ thống thoát nước mưa		Tạm tính	13%	77.645.454.545	7.764.545.455	85.410.000.000
2.9	Hệ thống thoát nước thải		Tạm tính	12%	71.672.727.273	7.167.272.727	78.840.000.000
2.10	Cấp điện chiếu sáng		Tạm tính	11%	65.700.000.000	6.570.000.000	72.270.000.000
2.11	Hệ thống thông tin liên lạc		Tạm tính	7%	41.809.090.909	4.180.909.091	45.990.000.000
II	**CHI PHÍ THIẾT BỊ**	Gtb	1,095*377.000.000/1,1* 75,0 ha		**28.146.477.273**	**2.814.647.727**	**30.961.125.000**
3.1	Trạm xử lý nước thải				16.887.886.364	1.688.788.636	18.576.675.000
3.2	Trạm biến áp 22/0,4KV				11.258.590.909	1.125.859.091	12.384.450.000
IV	**CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN**	Gqlda	$(G_{XD} + G_{TB})^{\text{trước VAT}}$ x 1,100%		**7.029.611.250**	**702.961.125**	**7.732.572.375**
V	**CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**	Gtv			**20.060.535.608**	**2.006.053.561**	**22.066.589.169**
5.1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi		$(G_{XD} + G_{TB})^{\text{trước VAT}}$ x 0,058%			-	
5.1	Chi phí khảo sát địa hình		Theo dự toán		964.000.000	96.400.000	1.060.400.000
5.2	Chi phí khảo sát địa chất, thủy văn		Theo dự toán		814.000.000	81.400.000	895.400.000
5.3	Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500		75ha 4,82 tr đ/ha		361.500.000	36.150.000	397.650.000
5.4	Lập hồ sơ đề xuất dự án nhóm A		$(G_{XD} + G_{TB})^{\text{trước VAT}}$ x 0,204%	x 40%	510.342.071	51.034.207	561.376.278
5.5	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi		$(G_{XD} + G_{TB})^{\text{trước VAT}}$ x 0,204%	x 100%	1.303.673.359	130.367.336	1.434.040.695

STT	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính	Hệ số/Tỷ lệ	Thành tiền		
					Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
5.6	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công (HTKT cấp II-TK 2 bước)		$G_{XD}^{trước\ VAT}$ x 1,285%	x 100%	7.674.954.545	767.495.455	8.442.450.000
5.7	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi		$(G_{XD} + G_{TB})_{trước\ VAT}$ x 0,005%	x 100%	31.270.960	3.127.096	34.398.056
5.8	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng		$G_{XD}^{trước\ VAT}$ x 0,037%	x 100%	220.990.909	22.099.091	243.090.000
5.9	Chi phí thẩm tra dự toán		$G_{XD}^{trước\ VAT}$ x 0,051%	x 100%	304.609.091	30.460.909	335.070.000
5.10	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu tư vấn						
	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu tư vấn thiết kế thi công		$G_{TV}^{trước\ VAT}$ x 0,465%	x 100%	35.688.539	3.568.854	39.257.393
	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu tư vấn giám sát thi công		$G_{GSTC}^{trước\ VAT}$ x 0,816%	x 100%	42.529.594	4.252.959	46.782.554
	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu tư vấn giám sát khảo sát		$G_{GSKS}^{trước\ VAT}$ x 0,816%	x 100%	2.056.658	205.666	2.262.324
5.11	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu thi công xây dựng	Gtv11	$G_{XD}^{trước\ VAT}$ x 0,046%	x 100%	274.745.455	27.474.545	302.220.000
5.12	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu mua sắm vật tư, TB	Gtv12	$G_{TB}^{trước\ VAT}$ x 0,081%	x 100%	22.798.647	2.279.865	25.078.511
5.13	Chi phí giám sát thi công xây dựng	Gtv13	$G_{XD}^{trước\ VAT}$ x 0,837%	x 100%	4.999.172.727	499.917.273	5.499.090.000
5.14	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	Gtv14	$G_{TB}^{trước\ VAT}$ x 0,756%	x 100%	212.787.368	21.278.737	234.066.105
5.15	Chi phí giám sát công tác khảo sát xây dựng	Gtv15	$G_{KS}^{trước\ VAT}$ x 4,072%	x 100%	39.254.080	3.925.408	43.179.488
5.16	Chi phí quy đổi vốn đầu tư xây dựng	Gtv16	$TMĐT^{trước\ VAT}$ x 0,045%		341.843.423	34.184.342	376.027.765
5.15	Chi phí tư vấn, thí nghiệm đối chứng(phục vụ kiểm tra công tác nghiệm thu - tạm tính)	Gtv15	$G_{XD}^{trước\ VAT}$ x 0,300%	x 100%	1.791.818.182	179.181.818	1.971.000.000
5.16	Chi phí tư vấn lập báo cáo đánh giá tác động môi trường	Gtv16	TT 1.500.000 đ/ha * 75ha		112.500.000	11.250.000	123.750.000

STT	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính	Hệ số/Tỷ lệ	Thành tiền		
					Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
VI	**CHI PHÍ KHÁC**	Gk			**25.768.282.924**	**2.370.027.107**	**28.138.310.031**
VII	**CHI PHÍ DỰ PHÒNG**	G_{DP}	$G_{DP1} + G_{DP2}$		**101.741.645.149**	**10.174.164.515**	**111.915.809.664**
7.1	Dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh	G_{DP1}	$(G_{XD}+G_{TB}+G_{QLDA}+G_{TV}+G_K)$ x	10%	67.827.763.433	6.782.776.343	74.610.539.776
7.2	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá	G_{DP2}	$(G_{XD}+G_{TB}+G_{QLDA}+G_{TV}+G_K)$ x	5%	33.913.881.716	3.391.388.172	37.305.269.888
VIII	**LÃI VAY DỰ KIẾN**	**Lnn**	Tạm tính		**129.997.439.837**		**129.997.439.837**
	TỔNG CỘNG		**(I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)**		**1.171.805.584.838**	**79.158.763.126**	**1.250.964.347.965**
	LÀM TRÒN						**1.250.964.000.000**
	Bằng chữ: Một nghìn hai trăm năm mươi tỷ, chín trăm sáu mươi tư triệu đồng./.						

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ CỤM CÔNG NGHIỆP LỘC GIANG 2
QUY MÔ 75HA



GHI CHÚ

- CỤM CÔNG NGHIỆP LỘC GIANG 2 (S=75HA)

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 165/TTr-VRG	*Chi Linh, ngày 27 tháng 6 năm 2024*

TỜ TRÌNH

V/v: Xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghiệp quốc tế Trường Hải

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

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư và phát triển đô thị;

Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

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

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

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

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghiệp quốc tế Trường Hải, cụ thể như sau:

I. Giới thiệu chung;

1. Sự phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh

Dự án KCN quốc tế Trường Hải (quy mô 162ha) được UBND tỉnh Long An được thủ tường chính phủ phê duyệt quyết định chủ trương đầu tư tại văn bản số: 1128/QĐ-TTg ngày 27/7/2020.

2. Sự phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội

Theo Quyết định số: 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023 của Thủ tướng chính phủ về kế hoạch phát triển kinh tế- xã hội. Mục tiêu của tỉnh Long An phấn đấu đến năm 2030 là trung tâm phát triển kinh tế năng động, hiệu quả, bền vững của khu vực phía Nam; trở thành cửa ngõ trên tuyến hành lang kinh tế đô thị - công nghiệp của vùng ĐBSCL; kết nối chặt chẽ với TP Hồ Chí Minh và vùng Đông Nam bộ; đầu mối hợp tác, giao

thương quan trọng, hình thành các hành lang kinh tế, vùng, trung tâm phát triển và đô thị động lực. Tỉnh Long An phấn đấu chỉ số sản xuất công nghiệp tăng bình quân khoảng 3%/năm thời kỳ 2021 – 2030; ưu tiên phát triển công nghiệp chế biến, chế tạo và năng lượng tái tạo; tập trung phát triển một số ngành công nghiệp chủ yếu như sản xuất kim loại và sản phẩm từ kim loại đúc sẵn; cơ khí chế tạo; chế biến thực phẩm; các sản phẩm điện tử; hóa chất và sản phẩm hóa chất; sản phẩm từ cao su và plastic; dược phẩm; dệt may; năng lượng.

3. Về khả năng thu hút vốn đầu tư và cung cấp lao động

3.1 Về khả năng thu hút vốn đầu tư:

Khả năng thu hút đầu tư: Dự án KCN quốc tế Trường Hải có vị trí giao thông hết sức thuận lợi, nằm trong quy hoạch phát triển các khu công nghiệp của tỉnh Long An, là điểm sáng hấp dẫn, thu hút các nhà đầu tư thứ cấp trong và ngoài khu vực đầu tư vào địa bàn Tỉnh. Với vị trí thuận lợi như thế, việc thu hút đầu tư vào Dự án KCN quốc tế Trường Hải sẽ rất nhiều thuận lợi, thời gian lấp đầy cụm công nghiệp sẽ rất nhanh. Qua đó, sớm đem lại hiệu quả kinh tế khi tiến hành thực hiện dự án.

3.2 Về khả năng cung cấp nguồn lao động:

Tỉnh Long An hiện có khoảng 1,7 triệu dân, trong đó có 1,2 triệu dân nằm trong độ tuổi lao động, đứng thứ đầu các tỉnh thuộc Đồng bằng sông Cửu Long. Riêng huyện Đức Huệ có khoảng 120.000 người trong độ tuổi lao động và tỷ lệ lao động đã qua đào tạo chiếm 23,8%. Đến năm 2025, tỷ lệ lao động của huyện Đức Huệ được đào tạo dự kiến sẽ tăng 9,5%. Bên cạnh đó các địa phương lân cận như: Tây Ninh, Đồng Tháp, Tiền Giang là các địa phương góp phần cung cấp nguồn nhân lực không nhỏ cho cụm công nghiệp.

Khả năng cung cấp và đáp ứng nhu cầu về lao động: với tiêu chí lao động bình quân khoảng 80 lao động/1ha đất khu công nghiệp, dự kiến dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Dự án KCN quốc tế Trường Hải sẽ thu hút và sử dụng khoảng 12.960 lao động khi hoàn thiện và đi vào vận hành của các nhà máy trong khu công nghiệp.

II. Quy mô dự án và chi phí đầu tư:

1. Quy mô dự án:

Dự án KCN quốc tế Trường Hải quy mô 162ha trong đó cơ cấu sử dụng đất trong Khu công nghiệp:

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
			Ha	%
	Ranh giới quy hoạch		**162**	**100**
1	Đất trung tâm điều hành	TT	1,94	1,2
2	Đất công nghiệp	CN	113,4	70
3	Đất cây xanh	CX	20,74	12,8
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	2,43	1,5
5	Đất giao thông	GT	18,63	11,5
6	Đất thương mại dịch vụ	DV	4,86	3

+ Khu trung tâm điều hành: có diện tích 1,94ha, chiếm khoảng 1,2% tổng diện tích đất KCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính KCN và được dự kiến xây dựng cho các khu chức năng gồm: Khu quản lý điều hành, trưng bày giới thiệu sản phẩm…..

+ Đất xây công nghiệp: Với tổng diện tích là 113,4ha, chiếm 70% tổng diện tích đất của KCN. Các lô đất xây dựng nhà máy có diện tích từ 0,5 hecta cho đến vài hecta tùy theo quy mô tính chất của các nhà máy, kho bãi, doanh nghiệp.

+ Đất giao thông: có tổng diện tích 18,63 ha, chiếm tỷ lệ 11,5% tổng diện tích đất KCN, trong đó bao gồm: Các tuyến đường phân lô chính và tuyến đường phân lô nhánh liên kết các khu chức năng. Nút giao giữa đường trục chính với tuyến đường giao thông đối ngoại là nút giao đồng mức, giúp KCN dễ dàng kết nối hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cho một lượng xe lớn lưu thông.

+ Khu thương mại dịch vụ: có diện tích 4,86ha, chiếm khoảng 3,0% tổng diện tích đất KCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính KCN và được dự kiến xây dựng cho các khu chức năng gồm: Cơ sở lưu trú; Khu nhà văn phòng cho thuê, ngân hàng, bưu điện, thương mại dịch vụ; Khu nhà ăn công nghiệp; trạm y tế, đội phòng cháy chữa cháy, công trình văn hóa – thể thao.

+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: với diện tích 2,43ha, chiếm 1,5% tổng diện tích đất KCN. Trong đó được xây dựng trạm cấp nước, trạm biến áp, khu vực trạm xử lý nước thải,…

+ Đất cây xanh: tổng diện tích 20,74 ha, chiếm 12,8% tổng diện tích đất KCN, trong đó bao gồm: cây xanh; dải cây xanh cách ly KCN…

2. Chi phí đầu tư: Tổng mức đầu tư dự kiến **2.376.560.000.000** đồng.

3. Nguồn vốn:

+ Vốn đầu tư hạ tầng và GPMB do Công ty đầu tư xây dựng là: **2.156.326.759.917** đồng

+ Kinh phí GPMB do Công ty ứng trước và thành toán bằng hình thức khấu trừ tiền thuê đất của dự án là: **10.918.710.083** đồng

+Vốn đầu tư hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc (ngành điện và ngành bưu chính thực hiện): **209.314.530.000** đồng

4. Hiệu quả kinh tế:

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
I	**Quy mô dự án**		
1	Đất dự án	ha	**162.00**
2	Quy mô lao động	người	12,960
II	**Chi phí đầu tư dự án do Công ty thực hiện**	**đồng**	**2,056,515,186,674**
	Chi phí đầu tư dự án do Công ty thực hiện (loại trừ chi phí ngành điện, bưu chính, khấu trừ chi phí GPMB vào tiền thuê đất hàng năm)	đồng	***2,056,515,186,674***
III	**Tổng doanh thu của dự án**	**đồng**	**2,818,804,798,440**
1	Doanh thu cho thuê đất	đồng	2,818,804,798,440
IV	**Thuế thu nhập doanh nghiệp**	**đồng**	**152.457.922.353**
V	**Tổng lợi nhuận sau thuế**	**đồng**	**609.831.689.413**
VI	**Cơ cấu vốn và tiến độ xây dựng HTKT**	**đồng**	**2,056,515,186,674**
1	Vốn tự có (15%)	đồng	308,477,278,001
2	Vốn huy động từ cho thuê lại (40%)	đồng	822,606,074,669
3	Vốn vay ngân hàng (45%)	đồng	925,431,834,003
4	Thời gian đầu tư xây dựng HTKT	tháng, năm	60 tháng
5	Thời gian kinh doanh khai thác dự án	tháng, năm	50 năm
VII	**Phân tích chỉ tiêu hiệu quả của dự án**		
1	Hiện giá thu hồi thuần: NPV	Tr.đồng	253,429
2	Suất thu hồi nội bộ: IRR	%	26.63%
3	Thời gian hoàn vốn: T		5 năm

+ Tổng doanh thu từ đất : 2.818,8 tỷ đồng

+ Thuế thu nhập doanh nghiệp : 152,457 tỷ đồng

+ Lợi nhuận sau thuế : 609,831 tỷ đồng

+ NPV : 253,429 tỷ đồng

+ IRR : 26.63%

III. Kiến nghị, đề xuất.

1. Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông chấp thuận giao Hội đồng quản trị tiếp tục tập trung chỉ đạo nghiên cứu, hoàn thiện các thủ tục cần thiết.

2. Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông giao Hội đồng quản trị cân đối bố trí nguồn kinh phí để phục vụ công tác nghiên cứu, khảo sát, thiết kế, quy hoạch các dự án mới trên cơ sở đúng quy định của pháp luật; Đầu tư hiệu quả, tối ưu hóa nguồn vốn và lợi ích của Cổ đông.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, chấp thuận.

Trân trọng!

Nơi nhận:
- Như kính gửi;
- Lưu: VT, VP.HĐQT;

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CẨM SƠN VIỆT NAM

Phạm Trung Thái

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

BÁO CÁO

CHẤP THUẬN CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ

DỰ ÁN: ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH KẾT CẤU HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP QUỐC TẾ TRƯỜNG HẢI, TỈNH LONG AN

ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: HUYỆN ĐỨC HUỆ, TỈNH LONG AN

CHỦ ĐẦU TƯ: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM

ĐƠN VỊ TƯ VẤN: CÔNG TY CP TƯ VẤN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VIỆT NAM IDC

Hải Dương, tháng 5/2024

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

BÁO CÁO
CHẤP THUẬN CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ

DỰ ÁN: ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH KẾT CẤU HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP QUỐC TẾ TRƯỜNG HẢI, TỈNH LONG AN

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

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY CP TƯ VẤN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VIỆT NAM IDC

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VIỆT NAM IDC

GIÁM ĐỐC
Tô Đình Phú

Hải Dương, năm 2024

MỤC LỤC

BÁO CÁO

ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ

I. GIỚI THIỆU CHUNG 3

II. CÁC QUY HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG 6

III. ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ KCN TRƯỜNG HẢI 6

5. Đánh giá về sự phù hợp của dự án với quy hoạch có liên quan 7

5.1. Sự phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh 7

5.2. Sự phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2021 và kế hoạch sử dụng đất kỳ 2021-2035 7

5.3. Sự phù hợp với quy hoạch xây dựng 7

5.4. Sự phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội 7

5.5. Về khả năng thu hút vốn đầu tư và cung cấp lao động 8

6. Quy mô dự án và chi phí đầu tư 8

7. Chi phí đầu tư 10

7.1. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm, kể từ ngày được cấp Quyết định chủ trương đầu tư. 12

7.2. Tiến độ thực hiện dự án 12

8. Về hiệu quả kinh tế 13

I. GIỚI THIỆU CHUNG

1. Nhu cầu về thuê đất công nghiệp Việt Nam

Theo quy hoạch phát triển các khu công nghiệp (KCN) ở Việt Nam, hiện có khoảng 563 KCN tổng diện tích 210.900ha. Với số lượng KCN thực tế đã công bố là 406, trong đó 361 dự án nằm ngoài khu kinh tế, và 37 dự án thuộc khu kinh tế và 08 dự án nằm trong khu kinh tế cửa khẩu.

Trong năm 2023 vừa qua, cả nước ghi nhận nguồn cung từ các dự án như: VSIP II quy mô 500ha tại Nghệ An; VSIP Cần Thơ quy mô 900ha; VSIP Bắc Ninh II quy mô 282ha, Khu công nghiệp Gia Bình II quy mô 250ha tại Bắc Ninh; Khu công nghiệp công nghệ cao Long Thành quy mô 410ha tại Đồng Nai…

Xu hướng dịch chuyển dòng vốn đầu tư bất động sản công nghiệp của các tập đoàn đa quốc gia vào Việt Nam trong thời gian vừa qua đã tác động khiến nhu cầu về bất động sản khu công nghiệp có sự tăng trưởng tích cực trong năm 2023.

Trong đó, bất động sản công nghiệp khu vực phía Bắc có lực cầu cao từ lĩnh vực điện tử, đối với khu vực phía Nam là nhóm sản xuất ô tô, may mặc, bao bì. Theo khảo sát của một số tổ chức kinh doanh dịch vụ bất động sản thì nhu cầu thuê và công suất cho thuê bất động sản công nghiệp trong quý có xu hướng tăng.

Tỷ lệ lấp đầy Khu công nghiệp tại các thị trường trọng điểm phía Bắc và phía Nam đều duy trì ở khoảng 85% đến 90% đối với cả loại hình đất công nghiệp, nhà xưởng và nhà kho xây sẵn.

Về giá thuê đất công nghiệp trung bình tại các thị trường cấp 1 ở miền Nam đạt 189 USD/m2/kỳ hạn còn lại. Thị trường ghi nhận các giao dịch lớn đến từ các doanh nghiệp Trung Quốc và Nhật Bản, với đa dạng các ngành công nghiệp như cơ khí, hóa chất, nhựa, cao su, điện tử.

2. Tình hình phát triển công nghiệp tại địa phương

Tỉnh Long An là trung tâm phát triển kinh tế năng động, hiệu quả, bền vững của khu vực phía Nam; trở thành cửa ngõ trên tuyến hành lang kinh tế đô thị - công nghiệp của vùng Đồng bằng sông Cửu Long; kết nối chặt chẽ với TP Hồ Chí Minh và vùng Đông Nam Bộ; đầu mối hợp tác, giao thương quan trọng với Campuchia.

Hình thành được các hành lang kinh tế, vùng, trung tâm phát triển và đô thị động lực; thích ứng với biến đổi khí hậu. Quốc phòng, an ninh và trật tự an toàn xã hội được bảo đảm. Người dân có cuộc sống phồn vinh, văn minh, hạnh phúc.

Tỷ lệ lao động qua đào tạo đạt trên 80%, trong đó tỷ lệ lao động qua đào tạo có bằng cấp, chứng chỉ đạt 40%. Tỷ lệ trường đạt chuẩn quốc gia ở cấp học mầm non đạt 80%, cấp

tiểu học đạt 100%, cấp trung học cơ sở đạt 70%, cấp trung học phổ thông đạt 45%. Hoàn thành phổ cập giáo dục mẫu giáo cho trẻ 3 - 4 tuổi.

Tầm nhìn đến năm 2050, tỉnh Long An là tỉnh công nghiệp phát triển hàng đầu của cả nước, trở thành một trong những khu vực tăng trưởng kinh tế quan trọng của vùng Đồng bằng sông Cửu Long, có trình độ phát triển tương đương các tỉnh phát triển khá của vùng Đông Nam Bộ. Xã hội trật tự, kỷ cương, an ninh, an toàn và văn minh; con người phát triển toàn diện, môi trường sống trong lành và chủ động thích ứng với biến đổi khí hậu.

Hai hành lang kinh tế gồm: Hành lang đường Vành đai 3 - 4: Bám dọc theo các trục đường Vành đai 3, Vành đai 4 của TP Hồ Chí Minh; Hành lang phát triển phía Nam: Bám dọc theo trục động lực liên tỉnh từ TP Hồ Chí Minh đi qua tỉnh Long An và kết nối với tỉnh Tiền Giang (qua trục Quốc lộ 50B).

Ba vùng kinh tế - xã hội gồm: Vùng đô thị và công nghiệp: Bao gồm các huyện Đức Hòa, Bến Lức, Cần Giuộc, Cần Đước, một phần huyện Tân Trụ, TP Tân An, một phần huyện Thủ Thừa và huyện Châu Thành. Vùng này tập trung phát triển đô thị và công nghiệp tổng hợp, tạo thành hành lang phát triển đô thị trung tâm ở Bến Lức - Tân An và các đô thị công nghiệp ở các huyện Đức Hòa, Cần Giuộc, Cần Đước; phát triển khu kinh tế ở các huyện Cần Giuộc, Cần Đước; phát triển nông nghiệp ven đô, chuyên canh, ứng dụng công nghệ cao tại huyện Châu Thành, Tân Trụ và thành phố Tân An.

Về phương án phát triển mạng lưới giao thông vận tải và logistics, Quyết định nêu rõ, hình thành các nút giao đấu nối hệ thống kết cấu hạ tầng giao thông cấp quốc gia với hệ thống kết cấu hạ tầng cấp tỉnh, nhằm tăng cường tính kết nối giao thông liên vùng, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội; bố trí thêm lối ra, vào với cao tốc Bắc - Nam phía Đông tại các huyện Bến Lức, Thủ Thừa.

Cải tạo, nâng cấp 53 tuyến đường tỉnh hiện hữu và xây mới 29 tuyến đường tỉnh; ưu tiên nâng cấp, xây dựng các tuyến: Đường tỉnh 827E, trục động lực Đức Hoà, đường song hành Quốc lộ 62, trục động lực Mỹ Quý Tây - Lương Hoà - Bình Chánh, đường Tân Tập - Long Hậu.

Mục tiêu của Long An là trở thành tỉnh phát triển công nghiệp của khu vực phía Nam. Hiện nay, tổng diện tích được quy hoạch để phát triển công nghiệp trên địa bàn tỉnh là 15.000ha với 37 khu công nghiệp (KCN) và 59 cụm công nghiệp (CCN) được phê duyệt. Theo định hướng và quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, toàn tỉnh có 51 KCN với tổng diện tích 12.433ha.

Huyện Đức Huệ có vị trí thuận lợi giáp với các huyện kinh tế trọng điểm của tỉnh là Đức Hòa, Bến Lức. Tiềm năng đất đai của huyện còn lớn, có Cửa khẩu Quốc gia Mỹ Quý Tây và Khu di tích lịch sử Cách mạng tỉnh. Mặt khác, huyện cũng có những thuận lợi trong

đầu tư phát triển công nghiệp, nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, kinh tế cửa khẩu và thương mại - dịch vụ, du lịch,...

Trong quy hoạch tỉnh được phê duyệt, tỉnh đề ra mục tiêu trở thành trung tâm phát triển kinh tế năng động, hiệu quả và bền vững của khu vực phía Nam, cửa ngõ trên tuyến hành lang kinh tế đô thị - công nghiệp của Vùng Đồng bằng sông Cửu Long. Cụ thể, giai đoạn 2021 - 2030, tốc độ tăng trưởng đạt khoảng 9-9,5%/năm; cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo hướng công nghiệp hóa; quy mô nền kinh tế đến năm 2030 gấp 2 - 2,5 lần so với năm 2021.

Tỉnh đang thực hiện nhiều biện pháp xúc tiến đầu tư, thu hút và hỗ trợ cho các dự án đầu tư trọng điểm; ưu tiên thu hút công nghiệp hỗ trợ, công nghệ mới, công nghệ cao thân thiện với môi trường; phát triển nhanh các ngành công nghiệp có giá trị tăng cao. Tỉnh cũng đang tham gia thực hiện các đề án, dự án liên quan đến giảm phát thải khí nhà kính trong công nghiệp, sản xuất sạch hơn trong công nghiệp và phát triển năng lượng sạch, năng lượng tái tạo nhằm giảm nhẹ rủi ro và các tác động của biến đổi khí hậu. Qua đó, góp phần bảo đảm sử dụng hiệu quả tài nguyên và tăng cường khả năng chống chịu của người dân với rủi ro thiên tai và biến đổi khí hậu.

Đối với các KCN, tỉnh đang hỗ trợ các KCN đi vào hoạt động có hệ thống xử lý nước thải; mời gọi đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng KCN và thương mại, nhất là đầu tư vào các KCN sẵn có; xây dựng và triển khai, thực hiện phương án phát triển KCN thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Đồng thời, tỉnh tập trung rà soát, cập nhật tiến độ thực hiện các KCN đã đi vào hoạt động và đang triển khai, thực hiện; tìm hiểu và giải quyết kịp thời những khó khăn, vướng mắc của nhà đầu tư.

Huyện Đức Huệ đã đồng ý chủ trương đầu tư 3 dự án đường giao thông quan trọng: Đường tỉnh (ĐT) 822B kết nối với trục động lực Đức Hòa; ĐT830 kết nối với Cửa khẩu Quốc gia Mỹ Quý Tây, tổng chiều dài đoạn qua địa bàn huyện Đức Huệ khoảng 30km; trục Vành đai 4 tiếp nối từ huyện Đức Hòa cắt qua ĐT816 tiếp tục kết nối vào trục động lực Lương Hòa - Mỹ Quý về Cảng Quốc tế Long An; cùng với một số tuyến đường huyết mạch khác như tuyến đường nối ĐT838 đi Phước Chỉ (thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh), tuyến tránh trung tâm thị trấn Đông Thành;... Từ đó, tạo nên mạng lưới hạ tầng giao thông hoàn chỉnh, tạo liên kết vùng, kết nối các vùng kinh tế trọng điểm của tỉnh, phù hợp với chủ trương, định hướng phát triển công nghiệp, đô thị của huyện trong tương lai.

Với những tiềm năng, lợi thế của huyện biên giới tiếp giáp nước bạn Campuchia và huyện trọng điểm kinh tế của tỉnh là Đức Hòa nên huyện Đức Huệ được quy hoạch là vùng đệm sinh thái phát triển đô thị vệ tinh và các Khu, Cụm công nghiệp của tỉnh.

Chiến lược Phát triển Công nghiệp Việt Nam đến 2025, tầm nhìn đến 2035 xác định mục tiêu: Công nghiệp Việt Nam phát triển với cơ cấu hợp lý theo ngành và lãnh thổ, có

khả năng cạnh tranh để phát triển trong hội nhập, có công nghệ hiện đại và tham gia chuỗi giá trị toàn cầu ở một số chuyên ngành, lĩnh vực,... Đến năm 2035, công nghiệp Việt Nam được phát triển với đa số các chuyên ngành có công nghệ tiên tiến, chất lượng sản phẩm đạt tiêu chuẩn quốc tế, tham gia sâu vào chuỗi giá trị toàn cầu, sử dụng năng lượng tiết kiệm, hiệu quả, cạnh tranh bình đẳng trong hội nhập quốc tế. Để hoàn thành các mục tiêu đó thì một trong các yếu tố cần thiết là khuyến khích các doanh nghiệp mở rộng đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp làm cơ sở và tạo điều kiện kêu gọi thu hút đầu tư xây dựng phát triển các ngành nghề công nghiệp.

II. CÁC QUY HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG

Quy hoạch tỉnh Long An đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023:

Khu công nghiệp Trường Hải nằm trong kế hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 – 2025 đã được UBND tỉnh Long An phê duyệt

III. ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP TRƯỜNG HẢI

1. Tên dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp quốc tế Trường Hải.

2. Địa điểm thực hiện dự án: xã Mỹ Thạnh Bắc và xã Mỹ Thạnh Tây, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An.

3. Quy mô: 162 ha.

4. Mục tiêu dự án

STT	Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC *(Mã ngành cấp 4)*	Mã ngành CPC *(đối với các ngành nghề có mã CPC, nếu có)*
1.	Xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp	4299	

- Khu công nghiệp Trường Hải là Khu công nghiệp tổng hợp, trong đó tập trung ưu tiên các ngành nghề chủ yếu sau:

+ Nhóm ngành công nghệ thông tin, điện-điện tử.

+ Sản xuất, chế tạo, lắp ráp thiết bị, linh kiện điện, điện tử, điện lạnh, các sản phẩm từ công nghệ mới, kỹ thuật cao phục vụ các ngành điện tử, công nghệ thông tin.

+ Sản xuất thiết bị, linh phụ kiện truyền dữ liệu, điện thoại di động, máy vi tính và các thiết bị ngoại vi.

+ Sản xuất các sản phẩm phần mềm, sản phẩm nội dung thông tin số, dịch vụ phần mềm, khắc phục sự cố an toàn thông tin, bảo vệ thông tin.

+ Sản xuất, chế tạo cơ khí chính xác, khuôn mẫu, chế tạo máy móc, thiết bị. Sản xuất, lắp ráp ô tô, xe máy và phụ tùng ô tô, xe máy.

+ Sản xuất chế tạo các sản phẩm từ nhựa, linh kiện nhựa – cao su kỹ thuật, sản xuất các sản phẩm bao bì, in ấn.

+ Sản xuất vật liệu composite, vật liệu dẻo, siêu bền, siêu nhẹ.

+ Sản xuất mỹ phẩm, dược phẩm và thiết bị y tế.

+ Sản xuất, chế biến lương thực, thực phẩm và thức ăn chăn nuôi.

+ Dịch vụ logistic.

+ Sản xuất gia công các sản phẩm công nghệ cao theo quy định của pháp luật về công nghệ cao, sản xuất các sản phẩm công nghệ hỗ trợ theo quy định của Chính phủ.

5. Đánh giá về sự phù hợp của dự án với quy hoạch có liên quan

5.1. Sự phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh

Theo quy định tại khoản 2 Điều 1 Nghị quyết 751/2019/UBTVQH14, quy hoạch nêu tại điểm c khoản 1 Điều 59 Luật Quy hoạch (gồm các quy hoạch được tích hợp vào quy hoạch quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh) đã được quyết định phê duyệt trước ngày 01/01/2019 được điều chỉnh nội dung theo quy định của pháp luật có liên quan trước ngày Luật Quy hoạch có hiệu lực để đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội cho đến khi quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh theo Luật Quy hoạch được quyết định hoặc phê duyệt.

Theo Quyết định số: 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch tỉnh Long An thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến 2050 thuộc các khu công nghiệp được thành lập mới khi đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật.

5.2. Sự phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2021 và kế hoạch sử dụng đất kỳ 2021-2035

Khu công nghiệp Trường Hải nằm trong kế hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 – 2025 đã được UBND tỉnh Long An phê duyệt

5.3. Sự phù hợp với quy hoạch xây dựng

Khu công nghiệp Trường Hải nằm trong quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp Việt Nam đã được thủ tướng phê duyệt theo Quyết định số: 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023 của Thủ tướng Chính phủ do đó, vị trí thực hiện dự án Khu công nghiệp Trường Hải là phù hợp với quy hoạch xây dựng.

5.4. Sự phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội

Tỉnh Long An phát huy tối đa các tiềm năng khác biệt, nổi trội, lợi thế để phát triển KT-XH nhanh, bền vững. Không gian phát triển của tỉnh được tổ chức hợp lý, gắn với phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng đồng bộ, từng bước hiện đại; tập trung phát triển nhanh một số địa bàn có điều kiện thuận lợi, làm động lực phát triển chung toàn tỉnh, hỗ trợ các địa bàn khó khăn; phát triển hợp lý giữa khu vực đô thị và nông thôn.

Mục tiêu của tỉnh Long An, phấn đấu đến năm 2030 là trung tâm phát triển kinh tế năng động, hiệu quả, bền vững của khu vực phía Nam; trở thành cửa ngõ trên tuyến hành lang kinh tế đô thị - công nghiệp của vùng ĐBSCL; kết nối chặt chẽ với TP Hồ Chí Minh và vùng Đông Nam bộ; đầu mối hợp tác, giao thương quan trọng với Campuchia. Long An hình thành được các hành lang kinh tế, vùng, trung tâm phát triển và đô thị động lực; thích ứng với biến đổi khí hậu; quốc phòng, an ninh và trật tự an toàn xã hội được bảo đảm. Người dân có cuộc sống phồn vinh, văn minh, hạnh phúc.

Tỉnh Long An phấn đấu chỉ số sản xuất công nghiệp tăng bình quân khoảng 3%/năm thời kỳ 2021 – 2030; ưu tiên phát triển công nghiệp chế biến, chế tạo và năng lượng tái tạo; tập trung phát triển một số ngành công nghiệp chủ yếu như sản xuất kim loại và sản phẩm từ kim loại đúc sẵn; cơ khí chế tạo; chế biến thực phẩm; các sản phẩm điện tử; hóa chất và sản phẩm hóa chất; sản phẩm từ cao su và plastic; dược phẩm; dệt may; năng lượng.

Theo quy hoạch, đến năm 2030, Tỉnh Long An sẽ phát triển Khu kinh tế cửa khẩu Long An tại thị xã Kiến Tường, các huyện Mộc Hóa và Vĩnh Hưng; xây dựng Khu kinh tế Long An tại huyện Cần Giuộc và huyện Cần Đước trở thành động lực tăng trưởng mới theo hướng hệ sinh thái công nghệ cao, đổi mới sáng tạo và trung tâm logistics của tỉnh khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện, tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật.

5.5. Về khả năng thu hút vốn đầu tư và cung cấp lao động

Khả năng thu hút đầu tư: Khu công nghiệp Trường Hải có vị trí giao thông hết sức thuận lợi, nằm tiếp giáp với đường Hồ Chí Minh, nằm trong quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp của tỉnh Long An, là điểm sáng hấp dẫn, thu hút các nhà đầu tư thứ cấp trong và ngoài khu vực đầu tư vào địa bàn Tỉnh. Với vị trí thuận lợi như thế, việc thu hút đầu tư vào Khu công nghiệp Trường Hải sẽ rất nhiều thuận lợi, thời gian lấp đầy Khu công nghiệp sẽ rất nhanh. Qua đó, sớm đem lại nguồn thu ngân sách ổn định và lâu dài cho địa phương.

Khả năng cung cấp và đáp ứng nhu cầu về lao động: Với tiêu chí lao động bình quân khoảng 80 lao động/1ha đất Khu công nghiệp, dự kiến dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Trường Hải sẽ thu hút và sử dụng khoảng 12.960 lao động khi hoàn thiện và đi vào vận hành của các nhà máy trong Khu công nghiệp.

6. Quy mô dự án và chi phí đầu tư

6.1. Đánh giá hiện trạng khu vực dự án:

Khu công nghiệp Trường Hải thuộc địa phận xã Mỹ Thạnh Bắc và xã Mỹ Thạnh Tây, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An, cụ thể:

+ Phía Bắc giáp: Kênh Rạch Cồn.

+ Phía Nam giáp: Kênh ranh xã Mỹ Thạnh Bắc và xã Mỹ Thạnh Tây.

+ Phía Đông giáp: Đường tỉnh 838.

+ Phía Tây giáp: Đất nông nghiệp.

Vị trí Khu công nghiệp phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện Đức Huệ, cách cảng Quốc tế Tân Tập khoảng 80km, cách TP.HCM khoảng 15km đồng thời thuộc vùng phát triển kinh tế trọng điểm của tỉnh Long An.

Hiện trạng đất khu vực đầu tư Khu công nghiệp chủ yếu là đất sạch đã được giải phóng mặt bằng, trong 162ha có 10ha chưa giải phóng mặt bằng chủ yếu là đất nông nghiệp trồng lúa 01 vụ mang lại hiệu quả kinh tế thấp, khu vực dự kiến quy hoạch Khu công nghiệp không có nhiều nhà dân sinh sống nên việc chuyển đổi sang phát triển công nghiệp tương đối thuận lợi của Khu công nghiệp khi đi vào hoạt động, tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

6.2. Diện tích đất dự kiến sử dụng: 162 ha. Trong đó:

Dự kiến tỷ lệ sử dụng đất trong Khu công nghiệp:

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
			Ha	%
	Ranh giới quy hoạch		**162,00**	**100**
1	Đất trung tâm điều hành	TT	1,94	1,2
2	Đất công nghiệp	CN	113,4	70
3	Đất giao thông	GT	18,63	11,5
4	Đất thương mại dịch vụ	DV	4,86	3
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	2,43	1,5
6	Đất cây xanh	CX	20,74	12,8

a. Cơ cấu sử dụng đất của Khu công nghiệp Trường Hải như sau:

+ Đất xây dựng các nhà máy, kho bãi: Với tổng diện tích là 113,4ha, chiếm khoảng 70% tổng diện tích đất của KCN. Các lô đất xây dựng nhà máy có diện tích từ 0,5 hecta cho đến vài hecta tùy theo quy mô tính chất của các nhà máy, kho bãi, doanh nghiệp.

+ Khu đất hành chính dịch vụ: Có diện tích 1,94 ha, chiếm khoảng 1,2% tổng diện tích đất KCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính KCN và được dự kiến xây dựng cho các khu chức năng gồm: Khu quản lý điều hành, trưng bày giới thiệu sản phẩm; Khu nhà văn phòng cho thuê, ngân hàng, bưu điện, thương mại dịch vụ; Khu nhà ăn công nghiệp; trạm y tế, đội phòng cháy chữa cháy ; Cơ sở lưu trú, công trình văn hóa – thể thao.

+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: Với diện tích 2,43ha, chiếm 1,5% tổng diện tích đất KCN. Trong đó được xây dựng trạm cấp nước, trạm biến áp, khu vực trạm xử lý nước thải,…

+ Đất giao thông: Có tổng diện tích 18,63 ha, chiếm tỷ lệ 11,5 % tổng diện tích đất KCN, trong đó: Trục chính của Khu công nghiệp bao gồm cả dải cây xanh, với trục giao thông đối ngoại bên ngoài, tuyến đường này đảm bảo cho một lượng xe lớn lưu thông. Các tuyến đường phân lô chính của Khu công nghiệp và tuyến đường phân lô nhánh liên kết các khu chức năng. Nút giao giữa đường trục chính với tuyến đường giao thông đối ngoại là nút giao đồng mức, giúp KCN dễ dàng kết nối ra bên ngoài.

+ Đất cây xanh: Tổng diện tích 20,74 hecta, chiếm 12,8% tổng diện tích đất KCN, trong đó: bao gồm đất cây xanh dọc trục chính đường KCN, cây xanh bao quanh KCN.

b. Quy mô kiến trúc xây dựng (diện tích xây dựng, diện tích sàn, số tầng, chiều cao công trình,...):

+ Tầng cao xây dựng đối với các lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng, bến bãi: Từ 01 đến 03 tầng.

+ Tầng cao xây dựng đối với các lô đất xây dựng công trình hành chính, dịch vụ: Từ 01 đến 05 tầng.

+ Riêng đối với các ngành công nghiệp có nhu cầu xây cao tầng thì khi lập dự án đầu tư sẽ được xem xét và quyết định của cơ quan có thẩm quyền và phù hợp với Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

+ Mật độ xây dựng:

(i) Mật độ xây dựng chung cho từng lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng: 70%;

(ii) Mật độ xây dựng cho đất kỹ thuật: 70%;

*(iii)*Mật độ xây dựng tối đa cho từng lô đất xây dựng công trình hành chính, dịch vụ và phụ trợ công nghiệp: 60%.

+ Khoảng lùi xây dựng: Đối với các lô đất có cạnh tiếp xúc với các trục đường giao thông đảm bao theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

c. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

+ Cho thuê lại đất để xây dựng nhà máy, nhà xưởng công nghiệp

+ Cung cấp dịch vụ tiện ích khu công nghiệp: Cấp, thoát nước, xử lý nước thải, vệ sinh môi trường, dịch vụ hỗ trợ khác

- Quy mô lao động dự kiến trong khu công nghiệp: Khoảng 12.960 người

- Vị trí dự án thuộc khu vực đô thị: Không

- Dự án thuộc phạm vi bảo vệ của di tích được cấp có thẩm quyền công nhận là di tích quốc gia đặc biệt: Không

- Dự án thuộc khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử (được xác định trong đồ án quy hoạch đô thị) của đô thị loại đặc biệt: Không

7. Chi phí đầu tư

Căn cứ quy mô của Khu công nghiệp Trường Hải

Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

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

Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Thông tư số 28/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng, phí thẩm định thiết kế cơ sở;

Thông tư số 27/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định thiết kế kỹ thuật, phí thẩm định dự toán xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc về việc công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2022;

7.1. Tổng mức đầu tư:

STT	Khoản mục chi phí	Thành tiền		
		Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
I	**CHI PHÍ BT GPMB+ ĐẤU GIÁ ĐẤT**	**551,880,043,252**	-	**551,880,043,252**
1.1	**CHI PHÍ ĐẤU GIÁ 152HA ĐẤT**	**518,793,043,000**	-	**518,793,043,000**
1.2	**CHI PHÍ BT GPMB 10HA CÒN LẠI**	**33,087,000,252**	-	**33,087,000,252**
1.2.1	Chi phí hỗ trợ ổn định đời sống và tài sản trên đất	22,168,290,169		22,168,290,169
1.2.2	Chi phí đền bù đất	10,918,710,083		10,918,710,083
II	**CHI PHÍ XÂY DỰNG**	**1,098,005,454,545**	**109,800,545,455**	**1,207,806,000,000**
2.1	Chi phí xây dựng nhà điều hành + Cổng	13,636,363,636	1,363,636,364	15,000,000,000
2.2	Trạm xử lý nước thải	5,421,845,455	542,184,545	5,964,030,000
2.3	Cấp điện động lực	92,171,372,727	9,217,137,273	101,388,510,000
2.4	San nền	130,124,290,909	13,012,429,091	143,136,720,000
2.5	Giao thông	216,873,818,182	21,687,381,818	238,561,200,000
2.6	Cây xanh	54,218,454,545	5,421,845,455	59,640,300,000
2.7	Hệ thống cấp nước	119,280,600,000	11,928,060,000	131,208,660,000
2.8	Hệ thống thoát nước mưa	140,967,981,818	14,096,798,182	155,064,780,000
2.9	Hệ thống thoát nước thải	130,124,290,909	13,012,429,091	143,136,720,000
2.10	Cấp điện chiếu sáng	119,280,600,000	11,928,060,000	131,208,660,000
2.11	Hệ thống thông tin liên lạc	75,905,836,364	7,590,583,636	83,496,420,000
II	**CHI PHÍ THIẾT BỊ**	**55,521,818,182**	**5,552,181,818**	**61,074,000,000**
3.1	Trạm xử lý nước thải	33,313,090,909	3,331,309,091	36,644,400,000
3.2	Trạm biến áp 22/0,4KV	22,208,727,273	2,220,872,727	24,429,600,000

IV	**CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN**	**7,313,362,909**	**731,336,291**	**8,044,699,200**
V	**CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**	**27,408,754,980**	**2,740,875,498**	**30,149,630,478**
VI	**CHI PHÍ KHÁC**	**42,264,979,235**	**3,970,987,102**	**46,235,966,337**
VII	**CHI PHÍ DỰ PHÒNG**	**182,531,700,932**	**18,253,170,093**	**200,784,871,026**
7.1	Dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh	121,687,800,622	12,168,780,062	133,856,580,684
7.2	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá	60,843,900,311	6,084,390,031	66,928,290,342
VIII	**LÃI VAY DỰ KIẾN**	**270,584,991,811**		**270,584,991,811**
	TỔNG CỘNG	**2,235,511,105,848**	**141,049,096,257**	**2,376,560,202,105**
	LÀM TRÒN			**2,376,560,000,000**

Bằng chữ: Hai nghìn ba trăm bảy mươi sáu tỷ năm trăm sáu mươi triệu đồng

(Chi tiết trong bảng đính kèm)

7.2. Nguồn vốn đầu tư

+ Vốn đầu tư hạ tầng và GPMB do Công ty đầu tư xây dựng là: **2.156.326.759.917** đồng

+ Kinh phí GPMB do Công ty ứng trước và thành toán bằng hình thức khấu trừ tiền thuê đất của dự án là: **10.918.710.083** đồng

+Vốn đầu tư hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc (ngành điện và ngành bưu chính thực hiện): **209.314.530.000** đồng

7.3. Thời hạn hoạt động của dự án:

50 năm, kể từ ngày được cấp Quyết định chủ trương đầu tư.

7.3. Tiến độ thực hiện dự án

Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án đầu tư.

- Từ đầu quý III/2024 đến cuối quý III/2024: Lập hồ sơ đề xuất dự án để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư dự án.

- Từ đầu quý IV/2024 đến cuối quý IV/2025: Hoàn thiện các thủ tục pháp lý, giải phóng mặt bằng.

- Từ đầu quý I/2026 đến cuối quý IV/2027: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp với quy mô khoảng 162ha.

- Từ đầu quý II/2028: Thu hút đầu tư vào khu công nghiệp.

8. Về hiệu quả kinh tế

Trên cơ sở tính toán hiệu quả đầu tư của Dự án, dự kiến thu hút đầu tư của khu công nghiệp được tiến hành song song với việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật.Từ quý II/2028 Nhà đầu tư bắt đầu thu hút các nhà đầu tư thứ cấp vào thuê đất.

Các số liệu tính toán hiệu quả kinh tế là tạm tính tham khảo thị trường và các Khu công nghiệp đang hoạt động. Giá thuê hạ tầng tính theo chu kỳ dự án chưa bao gồm thuế VAT dự kiến: 97,6USD/m2. không bao gồm các chi phí quản lý vận hành trong quá trình hoạt động.

Hiệu quả kinh tế dự kiến như sau:

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
I	**Quy mô dự án**		
1	Đất dự án	ha	**162.00**
2	Quy mô lao động	người	12,960
II	**Chi phí đầu tư dự án do Công ty thực hiện**	đồng	**2,056,515,186,674**
	Chi phí đầu tư dự án do Công ty thực hiện (loại trừ chi phí ngành điện, bưu chính, khấu trừ chi phí GPMB vào tiền thuê đất hàng năm)	*đồng*	***2,056,515,186,674***
III	**Tổng doanh thu của dự án**	đồng	**2,818,804,798,440**
1	Doanh thu cho thuê đất	đồng	2,818,804,798,440
IV	**Thuế thu nhập doanh nghiệp**	đồng	**152,457,922,353**
V	**Tổng lợi nhuận sau thuế**	đồng	**609,831,689,413**
VI	**Cơ cấu vốn và tiến độ xây dựng HTKT**	đồng	**2,056,515,186,674**
1	Vốn tự có (15%)	đồng	308,477,278,001
2	Vốn huy động từ cho thuê lại (40%)	đồng	822,606,074,669
3	Vốn vay ngân hàng (45%)	đồng	925,431,834,003
4	Thời gian đầu tư xây dựng HTKT	tháng, năm	60 tháng
5	Thời gian kinh doanh khai thác dự án	tháng, năm	50 năm
VII	**Phân tích chỉ tiêu hiệu quả của dự án**		
1	Hiện giá thu hồi thuần: NPV	Tr.đồng	253,429
2	Suất thu hồi nội bộ: IRR	%	26.63%
3	Thời gian hoàn vốn: T		5 năm

+ Tổng doanh thu từ đất : 2.818,8 tỷ đồng

+ Thuế thu nhập doanh nghiệp	: 152,457 tỷ đồng
+ Lợi nhuận sau thuế	: 609.831 tỷ đồng
+ NPV	: 253,429 tỷ đồng
+ IRR	: 26.63%

Trên đây là nội dung báo cáo chấp thuận chủ trương Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp quốc tế Trường Hải. Kính đề nghị Hội đồng quản trị Công ty cổ phần phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam xem xét, trình cấp có thẩm quyền làm cơ sở thực hiện.

Trân trọng!

KHÁI TOÁN TỔNG MỨC ĐẦU TƯ

Dự án: Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghiệp quốc tế Trường Hải

10% Đơn vị: đồng

STT	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính	Hệ số/Tỷ lệ	Thành tiền		
					Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
I	**CHI PHÍ BT GPMB+ ĐẤU GIÁ ĐẤT**	Ggpmb			**551.880.043.252**	**-**	**551.880.043.252**
1.1	**CHI PHÍ ĐẤU GIÁ 152HA ĐẤT**	Ggpmb			**518.793.043.000**	**-**	**518.793.043.000**
1.2	**CHI PHÍ BT GPMB 10HA CÒN LẠI**	Ggpmb			**33.087.000.252**	**-**	**33.087.000.252**
1.2.1	Chi phí hỗ trợ ổn định đời sống và tài sản trên đất		Tạm tính	67%	22.168.290.169		22.168.290.169
1.2.2	Chi phí đền bù đất		Tạm tính	33%	10.918.710.083		10.918.710.083
II	**CHI PHÍ XÂY DỰNG**	Gxd			**1.098.005.454.545**	**109.800.545.455**	**1.207.806.000.000**
2.1	Chi phí xây dựng nhà điều hành + Cổng		Tạm tính		13.636.363.636	1.363.636.364	15.000.000.000
2.2	Trạm xử lý nước thải		Tạm tính	1%	5.421.845.455	542.184.545	5.964.030.000
2.3	Cấp điện động lực		Tạm tính	9%	92.171.372.727	9.217.137.273	101.388.510.000
2.4	San nền		Tạm tính	12%	130.124.290.909	13.012.429.091	143.136.720.000
2.5	Giao thông		Tạm tính	20%	216.873.818.182	21.687.381.818	238.561.200.000
2.6	Cây xanh		Tạm tính	5%	54.218.454.545	5.421.845.455	59.640.300.000
2.7	Hệ thống cấp nước		Tạm tính	11%	119.280.600.000	11.928.060.000	131.208.660.000
2.8	Hệ thống thoát nước mưa		Tạm tính	13%	140.967.981.818	14.096.798.182	155.064.780.000
2.9	Hệ thống thoát nước thải		Tạm tính	12%	130.124.290.909	13.012.429.091	143.136.720.000
2.10	Cấp điện chiếu sáng		Tạm tính	11%	119.280.600.000	11.928.060.000	131.208.660.000
2.11	Hệ thống thông tin liên lạc		Tạm tính	7%	75.905.836.364	7.590.583.636	83.496.420.000
II	**CHI PHÍ THIẾT BỊ**	Gtb			**55.521.818.182**	**5.552.181.818**	**61.074.000.000**
3.1	Trạm xử lý nước thải				33.313.090.909	3.331.309.091	36.644.400.000
3.2	Trạm biến áp 22/0,4KV				22.208.727.273	2.220.872.727	24.429.600.000
IV	**CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN**	Gqlda	$(G_{XD} + G_{TB})^{trước\ VAT} x$ 0,634%		**7.313.362.909**	**731.336.291**	**8.044.699.200**
V	**CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**	Gtv			**27.408.754.980**	**2.740.875.498**	**30.149.630.478**
5.1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi		$(G_{XD} + G_{TB})^{trước\ VAT} x$ -0,007%			-	
5.1	Chi phí khảo sát địa hình		Theo dự toán		964.000.000	96.400.000	1.060.400.000
5.2	Chi phí khảo sát địa chất, thủy văn		Theo dự toán		814.000.000	81.400.000	895.400.000
5.3	Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500				361.500.000	36.150.000	397.650.000
5.4	Lập hồ sơ đề xuất dự án nhóm A		$(G_{XD} + G_{TB})^{trước\ VAT} x$ 0,181%	x 40%	825.281.018	82.528.102	907.809.120
5.5	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi		$(G_{XD} + G_{TB})^{trước\ VAT} x$ 0,181%	x 100%	2.087.884.364	208.788.436	2.296.672.800

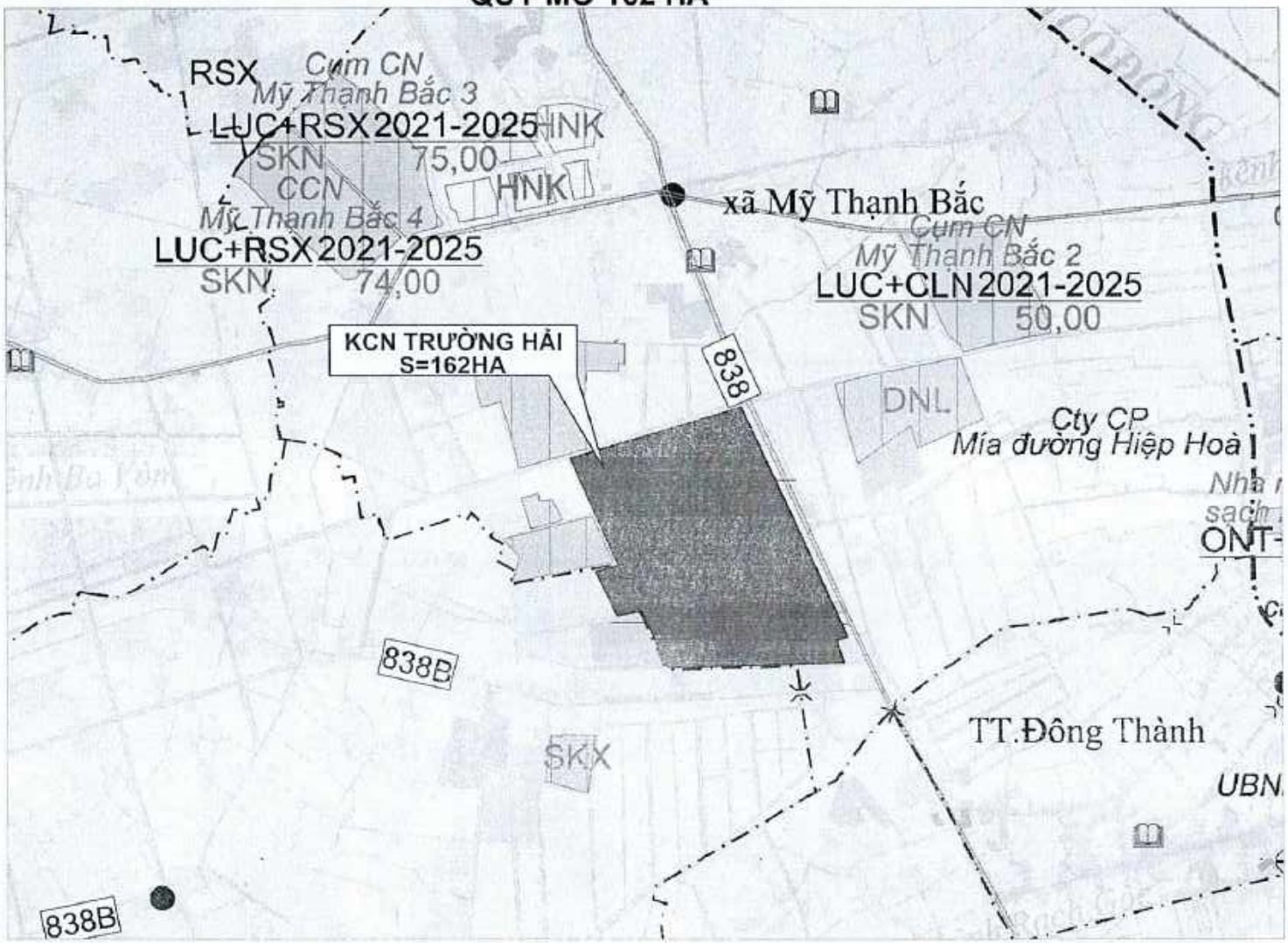
STT	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính	Hệ số/Tỷ lệ	Thành tiền		
					Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
5.6	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công (HTKT cấp II-TK 2 bước)		$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$ x 1,121%	x 100%	12.155.777.509	1.215.577.751	13.371.355.260
5.7	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi		$(G_{XD} + G_{TB})_{\text{trước VAT}}$ x 0,005%	x 100%	56.994.545	5.699.455	62.694.000
5.8	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng		$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$ x 0,030%	x 100%	325.310.727	32.531.073	357.841.800
5.9	Chi phí thẩm tra dự toán		$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$ x 0,025%	x 100%	271.092.273	27.109.227	298.201.500
5.10	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu tư vấn						
	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu tư vấn thiết kế thi công		$G_{TV}^{\text{trước VAT}}$ x 0,465%	x 100%	56.524.365	5.652.437	62.176.802
	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu tư vấn giám sát thi công		$G_{GSTC}^{\text{trước VAT}}$ x 0,816%	x 100%	44.432.099	4.443.210	48.875.309
	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu tư vấn giám sát khảo sát		$G_{GSKS}^{\text{trước VAT}}$ x 0,816%	x 100%	3.695.596	369.560	4.065.155
5.11	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu thi công xây dựng	Gtv11	$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$ x 0,019%	x 100%	206.030.127	20.603.013	226.633.140
5.12	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu mua sắm vật tư, TB	Gtv12	$G_{TB}^{\text{trước VAT}}$ x 0,080%	x 100%	44.417.455	4.441.745	48.859.200
5.13	Chi phí giám sát thi công xây dựng	Gtv13	$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$ x 0,464%	x 100%	5.031.472.582	503.147.258	5.534.619.840
5.14	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	Gtv14	$G_{TB}^{\text{trước VAT}}$ x 0,745%	x 100%	413.637.545	41.363.755	455.001.300
5.15	Chi phí giám sát công tác khảo sát xây dựng	Gtv15	$G_{KS}^{\text{trước VAT}}$ x 4,072%	x 100%	39.254.080	3.925.408	43.179.488
5.16	Chi phí quy đổi vốn đầu tư xây dựng	Gtv16	$TMĐT^{\text{trước VAT}}$ x 0,045%		341.843.423	34.184.342	376.027.765
5.15	Chi phí tư vấn, thí nghiệm đối chứng(phục vụ kiểm tra công tác nghiệm thu - tạm tính)	Gtv15	$G_{XD}^{\text{trước VAT}}$ x 0,300%	x 100%	3.253.107.273	325.310.727	3.578.418.000
5.16	Chi phí tư vấn lập báo cáo đánh giá tác động môi trường	Gtv16			112.500.000	11.250.000	123.750.000
VI	**CHI PHÍ KHÁC**	Gk			**42.264.979.235**	**3.970.987.102**	**46.235.966.337**
6.1	Chi phí rà phá bom mìn, vật nổ				1.125.000.000	112.500.000	1.237.500.000

STT	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính	Hệ số/Tỷ lệ	Thành tiền		
					Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
6.2	Chi phí gián tiếp					-	
	Chi phí xây dựng nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công		$G_{XD}^{trước\ VAT}$ x 1,000%		10.843.690.909	1.084.369.091	11.928.060.000
	Chi phí một số công tác không xác định được khối lượng từ thiết kế		$G_{XD}^{trước\ VAT}$ x 2,000%		21.687.381.818	2.168.738.182	23.856.120.000
6.3	Chi phí bảo hiểm công trình		$(G_{XD} + G_{TB})_{trước\ VAT}$ x 0,300%		3.419.672.727	341.967.273	3.761.640.000
6.4	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán (Thông tư 09/2016/TT_BTC)		TMĐT x 0,149%		1.192.000.000	-	1.192.000.000
6.5	Chi phí thẩm định thiết kế (TT 210/2016/TT-BTC)				54.218.455	5.421.845	59.640.300
	Chi phí thẩm định thiết kế cơ quan nhà nước tự thẩm định		$G_{XD}^{trước\ VAT}$ x 0,005%		54.218.455	5.421.845	59.640.300
	Chi phí thẩm định thiết kế khi cơ quan chuyên môn về xây dựng mời tổ chức tư vấn, cá nhân cùng		$G_{XD}^{trước\ VAT}$ x 0,019%			-	
6.6	Chi phí thẩm định dự toán (TT 210/2016/TT-BTC)				206.030.127	20.603.013	226.633.140
	Chi phí thẩm định dự toán cơ quan nhà nước tự thẩm định		$G_{XD}^{trước\ VAT}$ x 0,019%		206.030.127	20.603.013	226.633.140
	Chi phí thẩm định dự toán khi cơ quan chuyên môn về xây dựng mời tổ chức tư vấn, cá nhân cùng		$G_{XD}^{trước\ VAT}$ x 0,019%			-	
6.7	*Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu xây dựng*		$G_{XD}^{trước\ VAT}$ x 0,050%		50.000.000	5.000.000	55.000.000
6.8	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu thiết bị		$G_{TB}^{trước\ VAT}$ x 0,050%		27.760.909	2.776.091	30.537.000
6.9	Chi phí kiểm toán (Thông tư 09/2016/TT_BTC)		TMĐT x 0,268%		2.035.867.494	203.586.749	2.239.454.243
6.10	Chi phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng (Thông tư 209/2016/TT-BTC)		TMĐT x 0,006%		45.579.123		45.579.123
6.11	Chi phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường (TT 195/2016/TT-BTC)		Tạm tính		67.000.000		67.000.000
6.12	Phí kiểm tra công tác nghiệm thu		$G_{XD}^{trước\ VAT}$ x 0,100%		1.084.369.091		1.084.369.091
6.13	Chi phí đấu nối, điện nước		Tạm tính		150.000.000		150.000.000
6.14	Lệ phí thẩm duyệt PCCC (TT 258/2016/TT-BTC)		TMĐT x 0,002%		16.160.000		16.160.000

STT	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính	Hệ số/Tỷ lệ	Thành tiền		
					Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
VII	**CHI PHÍ DỰ PHÒNG**	G_{DP}	$G_{DP1} + G_{DP2}$		**182.531.700.932**	**18.253.170.093**	**200.784.871.026**
7.1	Dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh	G_{DP1}	$(G_{XD}+G_{TB}+G_{QLDA}+G_{TV}+G_K)$ x	10%	121.687.800.622	12.168.780.062	133.856.580.684
7.2	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá	G_{DP2}	$(G_{XD}+G_{TB}+G_{QLDA}+G_{TV}+G_K)$ x	5%	60.843.900.311	6.084.390.031	66.928.290.342
VIII	**LÃI VAY DỰ KIẾN**	Lnn	Tạm tính		**270.584.991.811**		**270.584.991.811**
	TỔNG CỘNG		**(I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)**		**2.235.511.105.848**	**141.049.096.257**	**2.376.560.202.105**
	LÀM TRÒN						**2.376.560.000.000**
	Bằng chữ:Hai nghìn ba trăm bảy mươi sáu tỷ, năm trăm sáu mươi triệu đồng./.						

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU CÔNG NGHIỆP TRƯỜNG HẢI

QUY MÔ 162 HA



GHI CHÚ

- KHU CÔNG NGHIỆP TRƯỜNG HẢI (S=162HA)

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

SƠ YẾU LÝ LỊCH

1. Họ và tên: PHẠM TRUNG THÁI Giới tính: Nam
2. Ngày tháng năm sinh: 25/5/1958.
3. Nơi sinh: Thôn Đông Phan, xã Tân An, huyện Thanh Hà,tỉnh Hải Dương.
4. Quốc tịch: Việt Nam.
5. CMND/CCCD/Hộ chiếu: 030058004142 Cấp ngày 12/1/2022 Tại Cục cảnh sát QLHC về TTXH.
6. Địa chỉ thường trú theo hộ khẩu: 579B, Ấp Chánh, Xã Đức Lập Hạ, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An.
7. Địa chỉ liên lạc hiện tại: 579B, Ấp Chánh, Xã Đức Lập Hạ, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An.
8. Trình độ văn hoá: 12/12.
9. Trình độ chuyên môn nghiệp vụ: Cử nhân kinh tế.
10. Chức vụ công tác hiện tại: Chủ tịch Hội đồng quản trị - Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam
11. Số điện thoại liên lạc: 0913 255 369 Email: phamthaivrg@gmail.com.
12. Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
Từ năm 1995 đến năm 2001	Giám đốc	Công ty Bảo Minh Hải Dương
Từ năm 2002 đến năm 2004	Giám đốc	Chi nhánh Công ty công nghiệp và xuất nhập khẩu cao su
Từ tháng 03/2004 đến tháng 12/2023	Trưởng Văn phòng Đại diện	Tổng công ty cao su Việt Nam (nay là Tập đoàn công nghiệp Cao su Việt Nam)
Từ tháng 10/2005 đến nay	Chủ tịch Hội đồng quản trị	Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam	Khu công nghiệp Cộng Hòa, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh	0800300443	Phòng đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Hải Dương	Chủ tịch Hội đồng quản trị

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

- Chủ tịch - Kiêm Tổng giám đốc Công ty TNHH TB.Group Việt Nam - là cổ đông của Công ty (Nắm giữ 1.192.200 cổ phần chiếm tỷ lệ 4,604%).

- Người đại diện phần vốn Tập đoàn công nghiệp cao su Việt Nam (Nắm giữ 3.907.880 cổ phần chiếm tỷ lệ 15,09%).

15. 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. Nếu được bầu làm thành viên Hội đồng quản trị, tôi cam kết cam kết thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực, trung thành, cẩn trọng và vì lợi ích cao nhất của Công ty.

Hải Dương, ngày 27 tháng 6 năm 2024

Người khai

Phạm Trung Thái

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

SƠ YẾU LÝ LỊCH

1. **Họ và tên:** PHẠM THỊ TUYẾT; Giới tính: Nam/ Nữ: Nữ.
2. **Ngày tháng năm sinh**: 01/01/1984; Nơi sinh: Tân An, Thanh Hà, Hải Dương.
3. **Quốc tịch:** Việt Nam.
4. **CMND/CCCD/Hộ chiếu**: 030184017847; Cấp ngày:28/6/2022; Tại cục trưởng cục cảnh sát Quản lý Hành chính về trật tự xã hội.
5. **Địa chỉ thường trú theo hộ khẩu:** Số 51/4B Hồ Xuân Hương, phường Ngọc Châu, Thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.
6. **Địa chỉ liên lạc hiện tại:** Số 51/4B Hồ Xuân Hương, phường Ngọc Châu, Thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.
7. **Trình độ văn hoá:** 12/12.
8. **Trình độ chuyên môn nghiệp vụ:** Đại học.
9. **Chức vụ công tác hiện tại:** Trưởng phòng Tổ chức- Hành chính, Chi ủy viên, Phó Chủ tịch Công đoàn, Bí thư Chi đoàn- Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp Cao su Việt Nam.
10. **Số điện thoại liên lạc**: 0972 407 058; **Email**: phamtuyetvrg@gmail.com
11. **Quá trình công tác:**

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
Tháng 9/2002 đến T8/2006	Sinh viên	Trường Đại học Công đoàn Việt Nam
Tháng 9/2006 đến T7/2007	Nhân viên	Phòng Lao động Thương binh và Xã hội huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương.
Tháng 8/2007 đến T10/2007	Chuyên viên Văn phòng	Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp GERUCO
Tháng 11/2007 đến T6/2016	Chuyên viên Văn phòng	Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp Cao su Việt Nam
Tháng 7/2016 đến T2/2020	Phó Trưởng phòng Tổ chức- Hành chính	Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp Cao su Việt Nam
Tháng 3/2020 đến T6/2020	Phó trưởng phụ trách phòng Tổ chức- Hành chính	Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp Cao su Việt Nam
Từ tháng 7/2020 đến nay	Trưởng phòng Tổ chức- Hành chính	Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp Cao su Việt Nam

- Qúa trình công tác đảng, đoàn thể:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
Tháng 8/2006- T8/2007	Bí thư Chi đoàn 5	Chi đoàn xã Tân An, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương
Tháng 2/2008 đến nay	Bí thư Chi đoàn	Chi đoàn Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp Cao su Việt Nam
Từ tháng 3/2020 đến nay	Phó Chủ tịch	Công đoàn Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp Cao su Việt Nam
Tháng 11/ 2022 đến nay	Chi ủy viên	Chi bộ Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp Cao su Việt Nam

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

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

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

14. 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. Nếu được bầu làm thành viên Hội đồng quản trị, tôi cam kết cam kết thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực, trung thành, cẩn trọng và vì lợi ích cao nhất của Công ty.

Hải Dương, ngày 27 tháng 6 năm 2024

Người khai

Phạm Thị Tuyết

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

SƠ YẾU LÝ LỊCH

1. Họ và tên (Viết chữ in hoa): NGUYỄN HỒNG THÁI Giới tính (nam/nữ): Nam

2. Ngày tháng năm sinh: 15/3/1968. Nơi sinh: Xã Hoằng Khê, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

3. Quốc tịch: Việt Nam.

4. CMND/CCCD/ĐKKD số: 0380680344, ngày cấp 25/03/2021, nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội.

5. Địa chỉ thường trú theo hộ khẩu: Ấp Bến Chò, xã Thạnh Đức, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

6. Địa chỉ liên lạc hiện tại: Ấp Bến Chò, xã Thạnh Đức, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

7. Trình độ văn hoá: 12/12

8. Trình độ chuyên môn nghiệp vụ: Kỹ sư nông nghiệp

9. Chức vụ công tác hiện tại: Tổng giám đốc Công ty CP Cao su Tây Ninh.

10. Số điện thoại liên lạc: 0918.400.029 Email:.....

11. Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
Tháng 02/1989 –03/2010	Kỹ thuật đội T1, Tổ trưởng khai thác, Trợ lý Kế Hoạch Nông nghiệp Nông trường Gò Dầu, Công ty Cao su Tây Ninh.	Công ty Cao su Tây Ninh.
Tháng 4/2010 – 12/2010	Phó Giám đốc, Nông trường Cao su Gò Dầu – Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh.	Công ty Cao su Tây Ninh.
Tháng 01/2011 – 7/2015	Phó Phòng, Trưởng Phòng Kỹ thuật, Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh.	Công ty Cao su Tây Ninh.
Tháng 8/2015 – 10/2020	Trưởng Phòng Kỹ thuật, Quyền Giám đốc, Giám đốc Nông trường Cao su Gò Dầu, Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh.	Công ty Cao su Tây Ninh.
Tháng 11/2020 – 12/2023	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh.	Công ty Cao su Tây Ninh.
Từ 22/12/2023 – nay	Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh.	Công ty Cao su Tây Ninh.

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

Tên công ty	Địa chỉ	Mã số doanh nghiệp	Ngày cấp/Nơi cấp	Chức vụ đang nắm giữ
Công ty CP Cao su Tây Ninh	Quốc lộ 22B, ấp Đá Hàng, xã Hiệp Thạnh, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh	3900242776	Thay đổi lần 7, ngày 29/12/2023	Tổng giám đốc Công ty

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

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

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

Tây Ninh, ngày 25 tháng 06 năm 2024

Người khai

CÔNG TY CỔ PHẦN CAO SU TÂY NINH

Nguyễn Hồng Thái

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

SƠ YẾU LÝ LỊCH

1. Họ và tên: **NGUYỄN ĐỨC HUỲNH** Giới tính: Nam/ Nữ: **Nam**
2. Ngày tháng năm sinh: **07/04/1975** Nơi sinh: TP. Hồ Chí Minh
3. Quốc tịch: **Việt Nam**
4. CMND/CCCD/Hộ chiếu: 095075000475 Ngày cấp 16/04/2021 Nơi cấp: Cục CS QLHC về TTXH.
5. Địa chỉ thường trú theo hộ khẩu: KP Ninh Thịnh, Thị trấn Lộc Ninh, Huyện Lộc Ninh, Tỉnh Bình Phước.
6. Địa chỉ liên lạc hiện tại: KP Ninh Thịnh, Thị trấn Lộc Ninh, Huyện Lộc Ninh, Tỉnh Bình Phước
7. Trình độ văn hoá: 12/12
8. Trình độ chuyên môn nghiệp vụ: Cử nhân Kế toán
9. Chức vụ công tác hiện tại: Kế toán trưởng Công ty TNHH MTV cao su Lộc Ninh.
10. Số điện thoại liên lạc: 0918045167 Email:
11. Quá trình công tác

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
Năm 1997 – 10/2007	Nhân viên P.TC-KT	Công ty TNHH MTV cao su Lộc Ninh
Tháng 11/2007 – 02/2021	Phó Phòng TC – KT	Công ty TNHH MTV cao su Lộc Ninh
Tháng 03/2021– đến nay	Kế toán trưởng	Công ty TNHH MTV cao su Lộc Ninh

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

Tên công ty	Địa chỉ	Mã số doanh nghiệp	Ngày cấp/Nơi cấp	Chức vụ đang nắm giữ
Công ty TNHH MTV cao su Lộc Ninh	KP Ninh Thuận, TT Lộc Ninh, Huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước	3800100270	01/06/2010	Kế toán trưởng

13. Các lợi ích có liên quan tới Công ty (nếu có): Không có
14. Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): Không có

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

Bình Phước, ngày 27 tháng 06 năm 2024

Người khai

Nguyễn Đức Huỳnh

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

SƠ YẾU LÝ LỊCH

1. Họ và tên: Nguyễn Đình Đức — Giới tính: Nam/ Nữ : Nam
2. Ngày tháng năm sinh:12/02/1990 — Nơi sinh: Hà Tĩnh
3. Quốc tịch: Việt Nam
4. CMND/CCCD/Hộ chiếu:042090000053 Cấp ngày 12/11/2022 Tại Cục Quản lý và di lý dân cư
5. Địa chỉ thường trú theo hộ khẩu:4449, Nguyễn Cửu Phú, Tân Tạo A, Bình Tân, Hồ Chí Minh
6. Địa chỉ liên lạc hiện tại: 4449, Nguyễn Cửu Phú, Tân Tạo A, Bình Tân, Hồ Chí Minh
7. Trình độ văn hoá: Đại học
8. Trình độ chuyên môn nghiệp vụ: Ths Môi trường
9. Chức vụ công tác hiện tại: Phó Chánh Văn phòng HĐQT.
10. Số điện thoại liên lạc: 0908 728 758 Email:nguyenduc.hcm22@gmail.com
11. Quá trình công tác

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2012-2014	Công ty môi trường Ngọc Lân	Quản lý dự án
2014-2016	Công CP Kỹ Thuật Môi Trường Gia Định	Tổng Giám Đốc
2017-2022	Công ty TNHH Kỹ Thuật Đức An	Giám Đốc
2023- nay	Công ty CP Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam	Phó Chánh Văn phòng HĐQT

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

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

13. Các lợi ích có liên quan tới Công ty (nếu có): .....
14. Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có).....

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

Hải Dương, ngày 28 tháng 06 năm 2024

Người khai

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Đình Đức

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

SƠ YẾU LÝ LỊCH

1. Họ và tên: Trần Đức Nam Giới tính: Nam/ Nữ: Nam
2. Ngày tháng năm sinh: 27/09/1990 Nơi sinh: Xã Phú Riềng, Huyện Phú Riềng Tỉnh Bình Phước
3. Quốc tịch: Việt Nam
4. CMND/CCCD/Hộ chiếu: 070090006636 Cấp ngày 28/06/2021 tại: Cục trưởng cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
5. Địa chỉ thường trú theo hộ khẩu: Xã Phú Riềng, Huyện Phú Riềng, Tỉnh Bình Phước
6. Địa chỉ liên lạc hiện tại: Xã Phú Riềng, Huyện Phú Riềng, Tỉnh Bình Phước
7. Trình độ văn hoá: 12/12
8. Trình độ chuyên môn nghiệp vụ: Cử nhân kinh tế
9. Chức vụ công tác hiện tại: Phó phòng Công nghiệp – Công ty TNHH MTV Cao su Phú Riềng
10. Số điện thoại liên lạc: 0355599918 Email: tranducnam99@gmail.com
11. Quá trình công tác

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
Từ tháng 6/2015 đến tháng 4/2018	Nhân viên phòng tài chính kế hoạch	Nông trường Nghĩa Trung – Công ty TNHH MTV Cao su Phú Riềng.
Từ tháng 4/2018 đến tháng 2/2023	Nhân viên phòng tài chính kế toán	Công ty TNHH MTV Cao su Phú Riềng
Từ tháng 2/2023 đến nay	Phó phòng Công nghiệp	Công ty TNHH MTV Cao su Phú Riềng
Từ tháng 8/2022 đến nay	Uỷ viên uỷ ban kiểm tra Đoàn TNCS Hồ Chí Minh	Công ty TNHH MTV Cao su Phú Riềng
Từ tháng 3/2023 đến nay	Uỷ viên BCH Công đoàn cơ sở Cơ quan Công ty	Công ty TNHH MTV Cao su Phú Riềng
Từ tháng 8/2023 đến nay	Bí thư đoàn – Chi đoàn Cơ quan Công ty	Công ty TNHH MTV Cao su Phú Riềng

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

Tên công ty	Địa chỉ	Mã số doanh nghiệp	Ngày cấp/Nơi cấp	Chức vụ đang nắm giữ
Công ty Cổ phần Cao su Mường Nhé Điện Biên	Bản Mường Nhé, Xã Mường Nhé, Huyện Mường Nhé, Điện Biên	5600269153		Thành viên Ban kiểm soát

Công ty Cổ phần Cơ khí Cao su	12 Khu phố 2 Đường HT 25, Phường Hiệp Thành, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	0300693348		Thành viên Ban kiểm soát

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

.....

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

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

Phú Riềng, ngày 27 tháng 06 năm 2024

Người khai

(Ký và ghi rõ họ tên)

Trần Đức Nam