

**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: *MM*/CBTT-VNC
V/v: Công bố thông tin

Hải Dương, ngày 17 tháng 6 năm 2020

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

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

1. Tên tổ chức: Cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp cao su Việt Nam
2. Mã chứng khoán: VRG
3. Địa chỉ trụ sở chính: Số 12 Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương
4. Điện thoại: (0220) 3838028 Fax: (0220) 3838024
5. Người thực hiện công bố thông tin: Ông **Đặng Văn Thiệu**, chức vụ: Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng.
6. Loại thông tin công bố: Thông tin bất thường.
7. Nội dung của thông tin công bố: Bổ sung tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 của Công ty cổ phần PTĐT và KCN 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://vinaruco.com.vn>
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



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

Hải Dương, ngày 09 tháng 6 năm 2020

DỰ THẢO

**CHƯƠNG TRÌNH HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2020**

- Địa điểm: Khách sạn Sao Đỏ - Số 119 Nguyễn Trãi 1, Phường Sao Đỏ, TP. Chí Linh,
Tỉnh Hải Dương.

- Thời gian: 08h00, thứ 4, ngày 24 tháng 6 năm 2020

Thời gian	Nội dung	Chủ trì
08h00 - 08h30	- Đón tiếp đại biểu, cổ đông	Chủ tọa - CT. HĐQT
	- Kiểm tra và báo cáo tư cách cổ đông	
	- Tuyên bố lý do, giới thiệu đại biểu và thông qua chương trình Đại hội, Quy chế tổ chức Đại hội	
	- Giới thiệu Đoàn Chủ tịch và biểu quyết thông qua	
	- Giới thiệu đề Đại hội biểu quyết thông qua: Ban thư ký và Ban kiểm phiếu	
08h30 - 09h30	- Báo cáo kiểm điểm công tác chỉ đạo, điều hành năm 2019 và phương hướng hoạt động năm 2020 của HĐQT	Chủ tọa - CT. HĐQT
	- Báo cáo hoạt động kiểm soát năm 2019, kế hoạch năm 2020 của Ban kiểm soát và Tờ trình phương án lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính 2020	Ban kiểm soát
	- Báo cáo Kết quả SXKD năm 2019 và Kế hoạch SXKD năm 2020	Tổng giám đốc
	- Báo cáo tài chính năm 2019 (đã kiểm toán)	P.TGD kiêm KTT
09h30 - 10h30	<u>Thông qua các dự thảo Báo cáo/Tờ trình:</u> 1. Báo cáo kiểm điểm công tác chỉ đạo, điều hành năm 2019 và phương hướng hoạt động năm 2020 của HĐQT; 2. Báo cáo hoạt động kiểm soát năm 2019, kế hoạch năm 2020 của Ban kiểm soát và Tờ trình phương án lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính 2020; 3. Báo cáo Kết quả SXKD năm 2019 và dự kiến kế hoạch SXKD năm 2020; 4. Tờ trình về sửa đổi, bổ sung Điều lệ hoạt động; 5. Tờ trình xin phê duyệt Báo cáo tài chính năm 2019 (đã được kiểm toán);	Chủ tọa - CT. HĐQT

	6. Tờ trình về việc miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị; 7. Tờ trình về việc miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát; 8. Tờ trình về việc thôi giữ chức vụ Tổng giám đốc để hưởng chế độ hưu trí theo quy định pháp luật. 9. Tờ trình về việc bổ nhiệm nhân sự giữ chức vụ: Tổng giám đốc Công ty; 10. Tờ trình về việc bổ nhiệm nhân sự giữ chức vụ: Kế toán trưởng Công ty; 11. Tờ trình về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2020; 12. Tờ trình về việc quyết toán Quỹ tiền lương năm 2019 và Kế hoạch Quỹ tiền lương, lao động định biên năm 2020; 13. Tờ trình về việc phân phối lợi nhuận năm 2019 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2020; 14. Tờ trình xin chủ trương lập điều chỉnh quy hoạch tổng thể Khu công nghiệp (quy mô 201ha đã được phê duyệt) và lập quy hoạch mở rộng Khu công nghiệp giai đoạn II (quy mô 350-370ha); 15. Tờ trình xin chủ trương lập quy hoạch và xây dựng hệ thống mương thoát nước, trạm bơm tiêu úng của Khu công nghiệp. 16. Tờ trình về việc bổ sung chức năng và nhiệm vụ của Ban QLDA số 1; 17. Tờ trình xin phê duyệt mức chi trả thù lao cho Trưởng Ban kiểm soát chuyên trách 18. Một số nội dung khác có liên quan.	
10h30 - 11h00	Chủ tọa ghi nhận và giải đáp các ý kiến của cổ đông	Chủ tọa - CT.HĐQT
11h00 - 11h30	Đại hội thông qua Biên bản và Nghị quyết Đại hội	Chủ tọa - CT.HĐQT
11h30	Bế mạc Đại hội	



Số: /BC-HĐQT

Hải Dương, ngày tháng năm 2020

BÁO CÁO
KIỂM ĐIỂM CÔNG TÁC CHỈ ĐẠO ĐIỀU HÀNH NĂM 2019 VÀ PHƯƠNG
HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2020 CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY

DỰ THẢO

KÍNH GỬI: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2020
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM

Thực hiện chức năng, nhiệm vụ của Hội đồng quản trị quy định tại Luật doanh nghiệp và Điều lệ hoạt động Công ty, Hội đồng quản trị xin báo cáo trước Đại hội kết quả công tác chỉ đạo điều hành hoạt động năm 2019 và Phương hướng hoạt động năm 2020 của Công ty CP Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam như sau:

Trong năm 2019, Hội đồng quản trị đã cơ bản hoàn thành nhiệm vụ quản lý, xây dựng chiến lược, kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh và giám sát công tác chỉ đạo, điều hành của Ban Tổng giám đốc theo quy định của pháp luật, Điều lệ hoạt động và các Nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông đã thông qua. Các kết quả chính đạt được như sau:

I. Đánh giá kết quả thực hiện nhiệm vụ của Hội đồng quản trị trong năm 2019:

1. Các hoạt động chính của Hội đồng quản trị:

Thời điểm cuối năm 2018 và đầu năm 2019, trước làn sóng dịch chuyển đầu tư của các Nhà đầu tư nước ngoài từ Trung Quốc đến Việt Nam, Hội đồng quản trị Công ty đã tập trung chỉ đạo Ban Tổng giám đốc khẩn trương đẩy nhanh việc hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật của Khu công nghiệp nhằm đáp ứng được các yêu cầu và điều kiện của các Nhà đầu tư khi thực hiện đầu tư vào Khu công nghiệp Cộng Hòa. Sau khi hoàn thành, các công trình đã tạo diện mạo mới và làm tăng sức hấp dẫn cho khu công nghiệp, kết quả từ cuối năm 2018 cho đến hết năm 2019 Công ty đã thực hiện ký kết hợp đồng thuê đất với 06 nhà đầu tư nước ngoài với diện tích cho thuê là 25,39ha (trong đó, cuối năm 2018 thu hút đầu tư được 05 Nhà đầu tư với diện tích là 21,79 và năm 2019 thu hút đầu tư được 01 Nhà đầu tư với diện tích là 3,6ha).

Bên cạnh việc nhanh chóng hoàn thiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật của Khu công nghiệp để thu hút đầu tư, Hội đồng quản trị cũng tập trung rà soát, nghiên cứu để sửa đổi, bổ sung Điều lệ hoạt động, cũng như các Quy định, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty theo hướng hiện đại, văn minh, khoa học và phù hợp với tình hình thực tiễn trong hoạt động sản xuất kinh doanh và quản lý điều hành của Công ty để trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.



Mặc dù phần lớn các thành viên Hội đồng quản trị của Công ty đang công tác tại các đơn vị nằm trên địa bàn nhiều Tỉnh, Thành phố khác nhau trên cả nước nên việc thường xuyên tổ chức các cuộc họp để tháo gỡ những tồn tại, vướng mắc trong quá trình hoạt động của Công ty là rất khó khăn. Tuy nhiên với tinh thần cố gắng, trách nhiệm đối với sự phát triển bền vững của Công ty, khi mỗi phiên họp được tổ chức các thành viên Hội đồng quản trị luôn đem những kiến thức, kinh nghiệm thực tế của bản thân để phối hợp cùng Ban Tổng giám đốc đưa ra những phân tích, đánh giá về các yếu tố thuận lợi, khó khăn của Công ty trong thời điểm hiện tại, qua đó xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh, cũng như kế hoạch xúc tiến thu hút đầu tư thiết thực để triển khai thực hiện. Vì vậy cho đến nay các đánh giá, hoạch định chiến lược phát triển Công ty của Hội đồng quản trị cơ bản đúng hướng và đúng pháp luật.

Với mục tiêu củng cố nội lực, tạo đà phát triển vững chắc cho những năm tiếp theo cũng như khẳng định thương hiệu của Công ty, Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc cùng với toàn thể CB.CNV luôn nêu cao ý thức kỷ luật, trách nhiệm trong tổ chức thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

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

Năm 2019, bên cạnh việc thường xuyên triển khai công tác kiểm tra, giám sát hoạt động quản lý, điều hành của Ban Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý khác nhằm đảm bảo hoạt động của Công ty luôn tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành, Điều lệ hoạt động và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị cũng luôn tạo điều kiện thuận lợi nhất để Ban Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý tổ chức triển khai thực hiện có hiệu quả các nhiệm vụ được giao.

II. Kết quả thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2019 của Công ty:

1. Công tác xúc tiến thu hút đầu tư:

Để phục vụ thu hút đầu tư, Công ty đã cơ bản hoàn thành phần xây dựng của một số hạng mục công trình như: Nút giao khu công nghiệp với quốc lộ 18, san nền diện tích dorr dang của đường 398B cũ, tuyến đường RD01 (giai đoạn 1), RD02, RD05, RD07, RD08, RD09, trạm xử lý nước thải tập trung, trạm biến áp khu trung tâm, san lấp hoàn thiện mặt bằng lô B3. Với hạ tầng cơ bản được hoàn thiện đồng bộ, trong năm 2019 Công ty đã ký kết hợp đồng thuê đất với 06 nhà đầu tư với tổng diện tích cho thuê là 25,39ha. Trong đó:

STT	Tên Nhà đầu tư	Diện tích thuê (m2)	Giá cho thuê đã bao gồm thuế VAT (USD/m2)	Phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng hạ tầng (USD/m2/năm)	Phí xử lý nước thải (USD/m3)
1	Công ty TNHH hàng tiêu dùng Kim Cương Việt Nam (Ký hợp đồng ngày	34.992	42,9	0,3	0,6



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



	18/01/2019)				
2	Công ty TNHH điện tử POYUN Việt Nam (Ký hợp đồng ngày 14/01/2019)	50.067,5	43,0	0,3	0,6
3	Công ty TNHH EASTECH Việt Nam (Ký hợp đồng ngày 20/02/2019)	41.227,5	43,0	0,3	0,6
4	Công ty TNHH công nghệ DAINITY&GEMMY Việt Nam (Ký hợp đồng ngày 12/02/2019)	50.067,5	43,0	0,3	0,6
5	Công ty TNHH SUN ACOUSTIC VINA (Ký hợp đồng ngày 22/02/2019)	41.227,5	43,0	0,3	0,6
6	Công ty TNHH JUNG SHING WIRE (VIỆT NAM) (Ký hợp đồng ngày 20/12/2019)	36.335	56,98	0,35	0,7
Tổng cộng:		253.917			

Tổng diện tích đất cho thuê của khu công nghiệp là: 77,94 ha (đạt 53,55% tỷ lệ lấp đầy). Giá cho thuê hạ tầng ngày càng được tăng cao.

Với hạ tầng khu công nghiệp đã hoàn thiện, Công ty đã có sẵn khoảng 25 ha đất phục vụ nhu cầu thuê đất của Nhà đầu tư. Công ty đang tích cực triển khai nhiều hoạt động xúc tiến đầu tư nhằm thu hút các Nhà đầu tư đến với khu công nghiệp Cộng Hòa.

2. Tổng hợp tình hình thực hiện một số chỉ tiêu tài chính năm 2019:

STT	Các chỉ tiêu	Đơn vị	Kế hoạch 2019	Thực hiện 2019	Tỉ lệ (%) T.hiện so với KH
1	Tổng Doanh thu	Triệu đồng	73.407,53	71.236,95	97,04
1.1	<i>Doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh KCN</i>	<i>Triệu đồng</i>	<i>62.287,90</i>	<i>54.487,95</i>	<i>87,48</i>
1.2	<i>Doanh thu từ hoạt động tài chính + Khác</i>	<i>Triệu đồng</i>	<i>11.119,63</i>	<i>16.749,00</i>	<i>150,63</i>
2	Tổng chi phí	Triệu đồng	44.695,74	36.513,19	81,69



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



3	Tổng lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	28.711,79	34.723,76	120,94
4	Thuế TNDN (20%)	Triệu đồng	5.162,84	7.117,34	137,86
5	Lợi nhuận sau thuế kỳ này	Triệu đồng	23.548,95	27.606,42	117,23
6	Kết chuyển lỗ kỳ trước	Triệu đồng	(2.897,60)	(2.807,50)	96,89
7	Tổng lợi nhuận chưa phân phối lũy kế kỳ này	Triệu đồng	20.651,35	24.799	120,08
8	Phân phối lợi nhuận				
	- Trích quỹ dự phòng tài chính (3%)	Triệu đồng	619,54		
	- Trích quỹ đầu tư phát triển (6%)	Triệu đồng	619,54	1.488	240,16
	- Trích quỹ khen thưởng và phúc lợi (06 tháng lương)	Triệu đồng	619,54	1.248	201,43
	- Trích quỹ thưởng Người quản lý Doanh nghiệp (01 tháng lương)	Triệu đồng		90	
	- Chia cổ tức (Tỷ lệ thực hiện chia là 8%)	Triệu đồng	18.126,42	20.716	114,29
	- Lợi nhuận để lại	Triệu đồng	666,31	1.257	188,66
9	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/vốn điều lệ	%	11,09	13,41	120,94
10	Nộp Ngân sách	Triệu đồng	8.328,11	22.857,01	274,46
	- GTGT phải nộp	Triệu đồng	2.881,88	15.723,14	545,59
	- Thuế TNDN phải nộp	Triệu đồng	5.441,23	7.117,34	130,80
	- Các thuế khác	Triệu đồng	5,00	16,53	330,60
11	Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu ROS	%	32,08	38,75	120,80
12	Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản ROA	%	3,75	4,11	109,39
13	Tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu ROE	%	8,28	9,60	115,99



***. Đánh giá tình hình thực hiện một số chỉ tiêu tài chính năm 2019:**

Công ty đã có rất nhiều cố gắng để hoàn thành xuất sắc kế hoạch năm 2019 Đại hội đồng cổ đông đề ra nói chung và kế hoạch tài chính nói riêng. Năm 2019, Công ty thực hiện các chỉ tiêu tài chính mà ĐHĐCĐ thông qua cụ thể như sau:

- Tổng Doanh thu của Công ty ước đạt 71.236,95 triệu đồng đạt 97,04 %, giảm 2,96% so với kế hoạch năm 2019 là do diện tích thu hút đầu tư trong năm không đạt được như kế hoạch. Tuy nhiên lợi nhuận của Công ty đạt 34.723,76 triệu đồng tăng 20,94% so với kế hoạch.

- Tổng chi phí của Công ty ước là 36.513,19 triệu đồng, giảm chỉ còn 87,48 % so với kế hoạch đề ra.

- Các chỉ tiêu liên quan đến tỷ suất lợi nhuận ROS, ROA, ROE đều vượt kế hoạch là 20,8 %; 9,39% và 15,99%.

- Đóng góp vào ngân sách nhà nước tăng 174,46 % so với Kế hoạch.

- Chia cổ tức năm 2019 dự kiến 7% theo đúng kế hoạch mà ĐHĐCĐ đề ra.

Trong thời gian tới, Công ty sẽ thúc đẩy hoàn thiện hạ tầng, thu hút thêm nhiều nhà đầu tư đến thuê lại đất và lấp đầy KCN Cộng Hòa thì lợi nhuận sẽ cao hơn rất nhiều, chia được cổ tức cho các cổ đông.

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

T T	Tên công trình/hạng mục công trình	Kế hoạch năm 2019	Thực hiện kế hoạch	Tỷ lệ thực hiện so với kế hoạch
Hạng mục thực hiện kế hoạch năm 2019				
1	San nền lô B5	Quý II/2019 đến Quý IV/2019	Đã thực hiện xong bước thiết kế	Đạt 30% Kế hoạch
2	Tuyến đường RD05	Quý II/2019 đến Quý IV/2019	Hoàn thành	Đạt 100% Kế hoạch
3	Tuyến đường RD07, RD09	Quý II/2019 đến Quý IV/2019	Hoàn thành	Đạt 100% Kế hoạch
4	Tuyến ống cấp nước sạch từ đồng hồ tổng tới bể nước sạch	Quý II/2019 đến Quý III/2019	Hoàn thành	Đạt 100% Kế hoạch
5	Trạm biến áp 100KVA	Quý II/2019 đến Quý IV/2019	Đang thực hiện giai đoạn thiết kế	Đạt 50% Kế hoạch
6	Trạm biến áp 560KVA	Quý II/2019 đến Quý IV/2019	Đang thực hiện giai đoạn thiết kế	Đạt 50% Kế hoạch
7	Hệ thống đường điện phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh trong khu công nghiệp	Quý II/2019 đến Quý IV/2019	Ngành điện đã thực hiện cấp điện cho 4 nhà đầu tư thuê đất lô B2	

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

T T	Tên công trình/hạng mục công trình	Kế hoạch năm 2019	Thực hiện kế hoạch	Tỷ lệ thực hiện so với kế hoạch
8	San nền lô B3	Quý II/2019 đến Quý IV/2019	Hoàn thành	Đạt 100% Kế hoạch
9	Đào mương, đắp bờ vây phần ranh giới đất	Quý III/2019 đến Quý IV/2019	Đang thực hiện dở dang	Đạt 80% Kế hoạch
Hạng mục thực hiện dở dang năm 2019 chuyển kế hoạch năm 2020				
1	Tuyến đường RD03 (giai đoạn 1); <i>Năm 2019 thi công phần nền đường, năm 2020 hoàn thiện mặt đường</i>	Quý II/2019 đến Quý II/2020	Chưa thực hiện do Công ty định hướng xin điều chỉnh quy hoạch vị trí xây dựng	
2	Tuyến đường RD04; <i>Năm 2019 thực hiện thiết kế và triển khai thi công phần kết cấu nền đường, năm 2020 hoàn thiện phần còn lại</i>	Quý II/2019 đến Quý II/2020	Đang thực hiện giai đoạn thiết kế	Đạt 50% Kế hoạch
3	Tuyến đường RD01 (giai đoạn 2); <i>Năm 2019 tổ chức đấu thầu và khởi công, năm 2020 triển khai thi công tiếp công trình</i>	Quý IV/2019 đến Quý IV/2020	Thực hiện năm 2020	
4	Cây xanh tuyến đường RD01 (giai đoạn 1)	Quý I/2020 đến Quý II/2020	Thực hiện năm 2020	
5	Tuyến đường RD03 (giai đoạn 2); <i>Năm 2019 thực hiện thiết kế và phê duyệt thiết kế, dự toán; Năm 2020 triển khai thi công</i>	Quý II/2019 đến Quý IV/2020	Chưa thực hiện do Công ty định hướng xin điều chỉnh quy hoạch vị trí xây dựng	
6	Tuyến đường RD06; <i>Năm 2019 thực hiện thiết kế và phê duyệt thiết kế, dự toán; Năm 2020 triển khai thi công</i>	Quý II/2019 đến Quý IV/2020	Chưa thực hiện do Công ty định hướng xin điều chỉnh quy hoạch vị trí xây dựng	
7	San nền lô B6, B7; <i>Năm 2019 thực hiện thiết kế và phê duyệt thiết kế, dự toán; Năm 2020 triển khai thi công</i>	Quý II/2019 đến Quý IV/2020	Đang thực hiện giai đoạn thiết kế	Đạt 50% Kế hoạch
8	Di dời trạm bơm Đồng Cời (Nguồn đền bù GPMB)	Quý III/2019 đến Quý IV/2019	Ban GPMB thành phố Chí Linh đang xem xét phương án di dời	
9	Nhà làm việc Công ty (giai đoạn 2); <i>Năm 2019 tổ chức đấu thầu và khởi công, năm 2020 triển khai thi công tiếp công trình</i>	Quý III/2019 đến Quý IV/2020	Đang thực hiện giai đoạn thiết kế	Đạt 50% Kế hoạch



***. Phân tích yếu tố ảnh hưởng đến việc chậm triển khai một số hạng mục của năm kế hoạch 2019:**

- Việc một số hạng mục công trình chậm triển khai trong năm 2019 là do các nguyên nhân khách quan và chủ quan (phần này được giải trình cụ thể trong nội dung dự thảo Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2019 của Công ty).

III. Phương hướng hoạt động năm 2020 của Hội đồng quản trị Công ty:

Mục tiêu chính của Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông trong năm 2020 là tiếp tục đẩy mạnh công tác xây dựng, hoàn thiện các công trình hạ tầng kỹ thuật của Khu công nghiệp và hoạch định các phương án, chiến lược nhằm tăng cường thu hút đầu tư để Ban Tổng giám đốc tổ chức triển khai thực hiện nhiệm vụ theo đúng các quy định của pháp luật, Điều lệ hoạt động và các Nghị quyết mà Đại hội đồng cổ đông năm 2020 đã thông qua, qua đó đem lại hiệu quả kinh tế cao nhất cho Công ty, đảm bảo lợi ích của các Cổ đông. Một số chỉ tiêu cơ bản của kế hoạch năm 2020 như sau:

1. Kế hoạch thu hút nhà đầu tư:

- Dự kiến diện tích thu hút nhà đầu tư thuê trong năm: **20ha**.

- Để công tác xúc tiến, thu hút đầu tư năm 2020 của Công ty đạt hiệu quả theo kế hoạch đề ra, Hội đồng quản trị sẽ tiếp tục cùng với Ban Tổng giám đốc tập trung nghiên cứu các giải pháp đổi mới công tác xúc tiến, thu hút đầu tư vào Khu công nghiệp Cộng Hòa trên cơ sở đảm bảo linh hoạt, hiệu quả và đúng quy định pháp luật.

2. Kế hoạch các chỉ tiêu tài chính năm 2020:

STT	Các chỉ tiêu tài chính	Đơn vị	Thực hiện 2019	Kế hoạch năm 2020	Tỉ lệ (%) T.hiện so với KH
1	Tổng Doanh thu	Triệu đồng	71.236,95	77.313,61	108,53
1.1	<i>Doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh KCN</i>	<i>Triệu đồng</i>	<i>54.487,95</i>	<i>62.220,61</i>	<i>114,19</i>
1.2	<i>Doanh thu từ hoạt động tài chính + Khác</i>	<i>Triệu đồng</i>	<i>16.749,00</i>	<i>15.093,00</i>	<i>90,11</i>
2	Tổng chi phí	Triệu đồng	36.513,19	37.291,30	102,13
3	Tổng lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	34.723,76	40.022,31	115,26
4	Thuế TNDN (20%)	Triệu đồng	7.117,34	8.004,46	112,46
5	Lợi nhuận sau thuế kỳ này	Triệu đồng	27.606,42	32.017,85	115,98



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



STT	Các chỉ tiêu tài chính	Đơn vị	Thực hiện 2019	Kế hoạch năm 2020	Tỉ lệ (%) T.hiện so với KH
6	Kết chuyển lỗ kỳ trước	Triệu đồng	(2.807,50)	-	-
7	Tổng lợi nhuận chưa phân phối lũy kế kỳ này	Triệu đồng	24.798,92	33.274,94	134,78
8	Phân phối lợi nhuận				
	- Trích quỹ đầu tư phát triển (6%)	Triệu đồng	1.488	1.921,07	129,10
	- Trích quỹ khen thưởng và phúc lợi (6 tháng lương)	Triệu đồng	1.248	1.741,75	139,56
	Trích quỹ thưởng Người quản lý Doanh nghiệp (1,5 tháng lương)	Triệu đồng	90	158,70	176,33
	- Chia cổ tức (Dự kiến tỷ lệ chia năm 2019 là 8 % và năm 2020 là 10%)	Triệu đồng	20.715,89	25.894,87	125,00
9	- Lợi nhuận để lại	Triệu đồng	1.257,08	3.558,58	
	Nộp Ngân sách	Triệu đồng	22.857,01	24.089,09	105,39
	- GTGT phải nộp	Triệu đồng	15.723,14	16.064,63	102,17
	- Thuế TNDN phải nộp	Triệu đồng	7.117,34	8.004,46	112,46
	- Các thuế khác	Triệu đồng	16,53	20,00	120,99
10	Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu	%	38,75	51,46	132,79
11	Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu	%	34,81	43,81	125,84
12	Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản ROA	%	4,11	3,40	82,77
		%	9,60	10,86	113,14

*** Ghi Chú:**

- Doanh thu năm 2020 được tính cụ thể như sau:
- + Doanh thu của phần diện tích 77,94 ha đã cho thuê được lũy kế năm 2019.
- + Doanh thu của phần diện tích 20 ha dự kiến cho thuê được trong năm 2020 trong đó phần diện tích 17,5 ha doanh thu phân bổ dần theo thời gian cho thuê và diện



tích 2,5 ha doanh thu hạch toán một lần; giá cho thuê dự kiến bình quân chưa có VAT là 57 USD/m², tỷ giá tạm tính là 1 USD = 23.300 VNĐ.

+ Tổng diện tích lũy kế cho thuê được hết năm 2020 là 97,94 ha.

- Dự kiến năm 2020 có thể chia cổ tức cho cổ đông với tỷ lệ là 10 %, tương ứng một cổ phiếu nhận 1.000 đồng tiền cổ tức.

3. Kế hoạch đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật:

TT	Tên công trình/hạng mục công trình	Giá gói thầu hoặc khái toán (tỷ đồng)	Kế hoạch thực hiện		Ghi chú
			Dự kiến TG bắt đầu	Dự kiến thời gian kết thúc	
1	Thi công nhà làm việc Công ty	21,15	Quý I/2020	Quý IV/2020	
2	Thi công các hạng mục phục cấp nước cho KCN (Bể chứa nước)	8,79	Quý I/2020	Quý IV/2020	
3	San nền bổ sung lô B5, diện tích 3,7ha	15,24	Quý I/2020	Quý IV/2020	
4	San nền lô B6, B7, diện tích 32,3ha	76,24	Quý I/2020	Quý IV/2020	
5	Thi công tuyến đường RD04- chiều dài 0,6 km	49,94	Quý I/2020	Quý IV/2020	
6	Thi công tuyến đường RD01- GD 2 chiều dài 01km	42,44	Quý I/2020	Quý IV/2020	
7	Trồng cây xanh một số tuyến đường trong khu công nghiệp (RD05, RD07, RD09)	2,67	Quý I/2020	Quý II/2020	
8	Đào kênh điều tiết nước chống ngập cục bộ cho khu công nghiệp	0,7	Quý I/2020	Quý II/2020	
9	Hoàn thiện hạ tầng khu công nghiệp phần tiếp giáp Quốc lộ 18 (đoạn đi qua KCN)	8,84	Quý I/2020	Quý II/2020	
10	Chi phí khác (Đền bù GPMB mộ, công trình hạ tầng, thuê tư vấn lập quy hoạch mở rộng khu công nghiệp GD1, GD2)	14,8	Quý II/2020	Quý IV/2020	
11	Trạm biến áp 100 KVA	0,5	Quý II/2020	Quý IV/2020	Cấp điện cho trạm bơm tăng áp và điện chiếu sáng đường RD05
12	Trạm biến áp 560 KVA	1,0	Quý II/2020	Quý IV/2020	Cấp điện cho khu kỹ thuật



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



TT	Tên công trình/hạng mục công trình	Giá gói thầu hoặc khái toán (tỷ đồng)	Kế hoạch thực hiện		Ghi chú
			Dự kiến TG bắt đầu	Dự kiến thời gian kết thúc	
13	Di dời trạm bơm Đồng Còi (Nguồn đền bù GPMB)	8,66	Quý II/2020	Quý IV/2020	Công ty sẽ ứng tiền trả cho hội đồng GPMB thực hiện việc di dời trạm bơm ra vị trí mới để có mặt bằng thu hút nhà đầu tư vào lô B6 diện tích 16,62ha
14	Lắp đặt cống hộp ngang đường giao thông Vĩnh Long đi KCN Cộng Hòa	1,66	Quý II/2020	Quý II/2020	Công ty sẽ ứng tiền trước để lắp đặt cống hộp tại vị trí dự kiến quy hoạch xây dựng hệ thống thoát nước của khu công nghiệp
Tổng cộng:		252,63			

*** Nhu cầu sử dụng vốn đầu tư cho năm 2020:**

- Nhu cầu vốn cho đầu tư năm 2020 (ước giải ngân khoảng 70% giá trị đầu tư XDCB năm 2019) là: $70\% \times 252,63 \text{ tỷ đồng} = 176,84 \text{ tỷ đồng}$

- Thanh toán hợp đồng còn lại từ 2019 là: 40 tỷ đồng

Tổng nhu cầu sử dụng vốn của năm 2020 là: 216,84 tỷ đồng

*** Cân đối nguồn vốn của Công ty năm 2020:**

- Vốn dư năm 2019 (31/12/2019): 250 tỷ đồng

- Vốn phát sinh năm 2020: Số tiền cho thuê cơ sở hạ tầng dự kiến thu được của các đơn vị thuê hạ tầng năm 2020 diện tích 200.000 m² (giá cho thuê dự kiến bình quân 57 USD/m², tỷ giá tạm tính 1 USD = 23.300 VNĐ) là: 239,06 tỷ đồng (tạm tính thu được 90% giá trị hợp đồng).

Tổng vốn khả dụng ước tính năm 2020 là: 489,06 tỷ đồng

*** Nguồn vốn còn lại sang năm 2021 là: 272,22 tỷ đồng**



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

Với vai trò là cơ quan quản lý đại diện cho quyền lợi của các Cổ đông, trong năm 2020 Hội đồng quản trị Công ty tiếp tục tổ chức quản lý và định hướng hoạt động để Ban điều hành thực hiện nhiệm vụ theo đúng các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, đồng thời hoạch định sẵn các chiến lược phát triển trong thời gian tiếp theo nhằm mang lại hiệu quả đầu tư cho Công ty.

- Định kỳ hàng tháng, Hội đồng quản trị tổ chức họp lãnh đạo chủ chốt Công ty để nghe Ban điều hành báo cáo về tình hình sản xuất kinh doanh, qua đó tăng cường công tác kiểm tra, giám sát và chỉ đạo Ban điều hành trong việc tổ chức triển khai 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 2020 phê duyệt nhằm đẩy nhanh tiến độ xây dựng hạ tầng KCN, đáp ứng các yêu cầu của Nhà đầu tư.

- Chỉ đạo Ban điều hành liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục sửa đổi, bổ sung Điều lệ hoạt động Công ty theo quy định của pháp luật hiện hành sau khi được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 thông qua.

5. Kế hoạch phát triển nguồn nhân lực:

Với mục tiêu đáp ứng nhanh, kịp thời các yêu cầu trong tình hình mới, Hội đồng quản trị Công ty tiếp tục chỉ đạo Ban Tổng giám đốc kiểm tra, rà soát toàn bộ lực lượng nhân sự 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, để từ đó đảm bảo từng cá nhân phát huy được phẩm chất chuyên môn cao nhất nhằm nâng cao hiệu suất, hiệu quả công việc. Bên cạnh đó, để nâng cao trình độ nghiệp vụ cho đội ngũ cán bộ, Hội đồng quản trị Công ty đã chỉ đạo Ban điều hành bố trí cử CB.CNV đi học các khóa chuyên sâu về nghiệp vụ chuyên môn như: công tác đấu thầu; quản lý, giám sát chất lượng công trình

- Nghiên cứu, xây dựng phương án tổ chức thành lập thêm các đơn vị, bộ phận chuyên môn mới để đáp ứng các yêu cầu quản lý Khu công nghiệp theo quy định của pháp luật.

Trên đây là báo cáo kiểm điểm công tác chỉ đạo điều hành năm 2019 và phương hướng hoạt động năm 2020 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Phát triển đô thị và khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

Thay mặt Hội đồng quản trị, Tôi xin chân thành cảm ơn sự cố gắng, nỗ lực của toàn thể CB.CNV Công ty, sự tin tưởng và hỗ trợ của Quý cổ đông, các Nhà đầu tư đối



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



với Công ty trong thời gian vừa qua và mong tiếp tục nhận được sự quan tâm, hỗ trợ nhiều hơn nữa trong năm 2020 để Công ty hoàn thành các chỉ tiêu, kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Kính chúc Đại hội thành công tốt đẹp.

Nơi nhận:

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

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Phạm Trung Thái



Số 03/BC - BKS

Hải Dương, ngày tháng năm 2020

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2019

**CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VN
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2020**

DỰ THẢO

Kính thưa: Đoàn chủ tịch; Kính thưa các quý vị cổ đông!

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014;

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;

Căn cứ tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty tại BC số 16/BC - VNC ngày 14/01/2020 về việc: Báo cáo đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch SXKD năm 2019, dự kiến kế hoạch SXKD 2020, Báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán và Tư vấn A&C; Biên bản làm việc của Ban kiểm soát ngày 08/01/2020 về kết quả kiểm tra, giám sát và các tài liệu liên quan đến quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2019 của Công ty.

Ban kiểm soát xin Báo cáo Đại hội đồng cổ đông về hoạt động kiểm soát và triển khai thực hiện kế hoạch Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2019 của Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu Công nghiệp Cao su Việt Nam như sau:

PHẦN A

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

I. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT.

Ban kiểm soát hoạt động độc lập trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn đã được phê chuẩn, cùng với những nhiệm vụ được đặt ra trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2019. Chúng tôi nhận thấy hoạt động của Ban kiểm soát trong năm 2019 tập trung ở một số hoạt động chủ yếu sau đây:

- Triển khai việc thực hiện kế hoạch nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên 2019, theo dõi hoạt động của Hội đồng quản trị (HĐQT), giám sát việc tuân thủ các chính sách, chế độ của Nhà nước, các quy định quản lý điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh (SXKD) của Ban Tổng giám đốc (TGD) theo Luật Doanh nghiệp, luật chứng khoán và Điều lệ hoạt động của Công ty;

- Giám sát các mặt hoạt động qua các cuộc họp khi được mời tham dự, cập nhật các văn bản và báo cáo định kỳ của các phòng, ban chuyên môn và Ban điều hành, các quyết định của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc trong quản lý hoạt động SXKD;

- Kiểm tra Báo cáo Tài chính, báo cáo quý, 6 tháng, báo cáo năm đảm bảo tính trung thực trong việc cập nhật chứng từ, theo dõi chi phí, Doanh thu, việc sử dụng vốn trong các khoản mục đầu tư của dự án, xem xét báo cáo Tài chính trên cơ sở Báo cáo kiểm toán độc lập trình Đại hội đồng cổ đông 2020;

- Theo dõi tiến độ các gói thầu xây dựng hạ tầng năm 2018 chuyển sang thực hiện năm 2019, các bước thực hiện kế hoạch đã được Nghị quyết HĐQT và Đại hội đồng cổ đông thông

qua; Theo dõi việc kiểm tra định kỳ 5 năm về Thanh tra thuế đối với Công ty; kiểm tra công tác kiểm kê tài sản cuối năm, theo dõi các khoản công nợ đến hạn và quá hạn, xem xét tính hiệu quả của các khoản Công ty đã Đầu tư, trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020;

- Giám sát việc thực thi 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 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;

- Kiểm tra công tác quản lý bảo toàn vốn, công tác đầu tư, ký kết các hợp đồng kinh tế và kế hoạch sử dụng vốn năm 2019. Theo dõi công tác tài chính, công tác thu hồi công nợ thông qua báo cáo của các phòng chuyên môn và báo cáo của người đại diện phân vốn Công ty;

- Thực hiện đầy đủ báo cáo định kỳ với cổ đông lớn Tập đoàn và ban kiểm soát Nội bộ Tập đoàn công nghiệp Cao su Việt Nam. Cùng Công ty tổ chức tốt Đại hội đồng cổ đông năm 2019 và các công việc khác liên quan.

- Với điều kiện địa hình quá xa xôi, hoạt động tập trung của Ban kiểm soát là rất hạn chế. Năm 2019, Công tác kiểm soát chủ yếu do Trưởng ban đảm nhiệm, tổng hợp giám sát. Qua đó thông tin bằng văn bản và truyền đạt đến các thành viên qua Email và di động, qua thông tin gửi đến không có ý kiến phản hồi từ các thành viên ban kiểm soát.

- Về quan hệ đối với cổ đông của Công ty: Ngay từ thời điểm triển khai Đại hội đồng cổ đông Thường niên 2019, thông qua tình hình SXKD và kế hoạch chia cổ tức năm 2019, tình hình quản trị của Công ty được cổ đông chú ý hơn, Các ý kiến phản hồi của cổ đông về thông tin đăng tải trên cổng thông tin điện tử của Công ty được cổ đông chú trọng và theo dõi, các cuộc điện thoại trao đổi ý kiến nhiều hơn. Qua đó, Trưởng ban kiểm soát giải đáp cho cổ đông các công việc liên quan hoạt động SXKD, các nội dung đăng tải thông tin của Công ty và những vướng mắc trong quá trình lưu ký chứng khoán cho cổ đông nắm được tình hình cụ thể.

Trên cơ sở các hoạt động trọng tâm nêu trên, tôi nhận thấy, hoạt động của BKS đạt được những kết quả như sau:

Quá trình thực hiện nhiệm vụ, Ban kiểm soát luôn nhận được sự quan tâm từ Ban lãnh đạo, các phòng ban chức năng của Công ty, vì thế về cơ bản, các nhiệm vụ của BKS được giao chúng tôi bám sát và thực hiện theo đúng chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và thẩm quyền. Tùy theo tích chất và đặc điểm của từng nội dung để chúng tôi xây dựng kế hoạch thực hiện thường xuyên và định kỳ trên cơ sở chủ động, tích cực. Vì vậy, phần lớn các trách nhiệm thuộc về mình chúng tôi thực hiện đầy đủ, đúng quy trình. Trọng tâm theo dõi, giám sát các mặt hoạt động sản xuất kinh doanh theo kế hoạch được Công ty xây dựng trình HĐQT và Đại hội cổ đông thông qua đảm bảo tuân thủ đúng quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ hoạt động của Công ty. Kết quả hoạt động chi tiết chúng tôi phản ánh cụ thể tại phần II của Báo cáo này. Tuy nhiên, BKS chúng tôi cũng tự nhận thấy, đôi lúc trong hoạt động còn có sự rụt rè, chưa thực sự chủ động để có ý kiến phản ánh kịp thời về những tồn tại của Công ty với HĐQT và Ban Giám đốc.

II. BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN KIỂM SOÁT VỀ KẾT QUẢ VIỆC THỰC HIỆN NGHỊ QUYẾT ĐHĐCĐ VỀ HOẠT ĐỘNG SXKD CỦA CÔNG TY NĂM 2019.

1. Thực hiện kế hoạch Đầu tư, Xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa.

TT	Tên công trình/H.mục C. trình	Kế hoạch năm 2019	Thực hiện kế hoạch	Tỷ lệ T. hiện so KH
Hạng mục thực hiện kế hoạch năm 2019				
1	San nền lô B5	Quý II/2019 đến Quý IV/2019	Đã thực hiện xong bước thiết kế	Ước đạt 30% KH
2	Tuyến đường RD05	Quý II/2019 đến Quý IV/2019	Hoàn thành	Đạt 100% KH
3	Tuyến đường RD07, RD09	Quý II/2019 đến Quý IV/2019	Hoàn thành	Đạt 100% KH
4	Tuyến ống cấp nước sạch từ đồng hồ tổng tới bể nước sạch	Quý II/2019 đến Quý III/2019	Hoàn thành	Đạt 100% KH
5	Trạm biến áp 100KVA	Quý II/2019 đến Quý IV/2019	Đang thực hiện giai đoạn thiết kế	Đạt 50% KH
6	Trạm biến áp 560KVA	Quý II/2019 đến Quý IV/2019	Đang thực hiện giai đoạn thiết kế	Đạt 50% KH
7	H.thống đường điện phục vụ cho hoạt động SXKD trong KCN	Quý II/2019 đến Quý IV/2019	Ngành điện đã T. hiện cấp điện cho 4 N.Đtr lô B2	
8	San nền lô B3	Quý II/2019 đến Quý IV/2019	Hoàn thành	Đạt 100% KH
9	Đào mương, đắp bờ quây phân ranh giới đất	Quý III/2019 đến Quý IV/2019	Đang thực hiện dở dang	Ước đạt 80% KH
Hạng mục thực hiện dở dang năm 2019 chuyển kế hoạch năm 2020				
2	Tuyến đường RD03 (G.đoạn 1); <i>Năm 2019 thi công nền đường, năm 2020 hoàn thiện mặt đường</i>	Quý II/2019 đến Quý II/2020	Chưa thực hiện do C.ty định hướng xin điều chỉnh quy hoạch vị trí XD	
5	Tuyến đường RD04; <i>Năm 2019 T. hiện T.kế và T.khai thi công kết cấu nền đường, năm 2020 hoàn thiện phần còn lại.</i>	Quý II/2019 đến Quý II/2020	Đang thực hiện giai đoạn thiết kế	Ước đạt 50% KH
11	Tuyến đường RD01(G. đoạn 2); <i>Năm 2019 tổ chức đấu thầu và khởi công, năm 2020 T.khai thi công tiếp công trình.</i>	Quý IV/2019 đến Quý IV/2020	Thực hiện năm 2020	
12	Cây xanh tuyến đường RD01	Quý I/2020 đến Quý II/2020	Thực hiện năm 2020	
13	Tuyến đường RD03(G.đoạn 2); <i>Năm 2019 thực hiện thiết kế và phê duyệt thiết kế, dự toán; Năm 2020 triển khai thi công</i>	Quý II/2019 đến Quý IV/2020	Chưa thực hiện do Công ty định hướng xin điều chỉnh quy hoạch vị trí xây dựng	
14	Tuyến đường RD06; <i>Năm 2019 thực hiện thiết kế và phê duyệt thiết kế, dự toán; Năm 2020 triển khai thi công</i>	Quý II/2019 đến Quý IV/2020	Chưa thực hiện do Công ty định hướng xin điều chỉnh quy hoạch vị trí xây dựng	
15	San nền lô B6, B7; <i>Năm 2019 thực hiện thiết kế và phê duyệt thiết kế, dự toán; Năm 2020 triển khai thi công.</i>	Quý II/2019 đến Quý IV/2020	Đang thực hiện giai đoạn thiết kế	Ước đạt 50% KH
16	Di dời trạm bơm Đồng Cờ (Nguồn đền bù GPMB)	Quý III/2019 đến Quý IV/2019	Ban GPMB thành phố Chí Linh đang xem xét phương án di dời	
17	Nhà làm việc C. ty (G.đoạn 2); <i>Năm 2019 tổ chức đấu thầu và</i>	Quý III/2019 đến Quý IV/2020	Đang thực hiện giai đoạn thiết kế	Ước đạt 50%

	<i>khởi công, năm 2020 triển khai thi công tiếp công trình</i>			KH
Chi phí Đầu tư xây dựng Công trình hạ tầng năm 2019 là 43,4 tỷ đồng.				

Với kết quả nêu trên cho thấy: Việc thực hiện xây dựng hạ tầng của năm 2019, so với năm 2018 và các năm trước đó, thì năm 2019 tuy không đạt được đồng bộ theo kế hoạch, nhưng Công ty đã rất cố gắng đẩy nhanh tiến độ các công trình, nhất là các công trình trọng điểm, nhằm đáp ứng nhu cầu về mặt bằng hạ tầng đồng bộ để đáp ứng nhu cầu khi có nhà Đầu tư đến thuê đất, đồng thời kết hợp xen kẽ về mục tiêu, chủ trương về mở rộng KCN Cộng Hòa nhằm phát triển bền vững trong tương lai.

Tuy nhiên, theo đánh giá khách quan từ quan sát của BKS cũng phải thừa nhận rằng, bên cạnh những kết quả tích cực là nổi trội, hoạt động của Công ty cũng còn bộc lộ một vài hạn chế, khiêm khuyết nhất định:

- Công tác xây dựng hạ tầng Công ty triển khai kế hoạch còn chậm. Cụ thể đã hoàn thành 4/9 hạng mục kế hoạch của năm 2019; 05 hạng mục còn đang dở dang; Các hạng mục xây dựng kéo dài từ năm 2019 và hoàn thành vào 2020 mới bắt đầu đi vào giai đoạn thiết kế 3 hạng mục và còn 6 hạng mục nữa chưa thực hiện.

Lý do chậm vì những nguyên nhân sau:

+ Công ty lập kế hoạch xây dựng hạ tầng trong năm 2019 là quá khả năng, không sát với khả năng thực tế mà Công ty có thể kỳ vọng đạt được so với kế hoạch đề ra.

+ Quá trình triển khai thực hiện các hạng mục trong kế hoạch thường gặp những trở ngại mà Công ty không lường trước từ khâu thiết kế hạ tầng ban đầu. Dẫn đến việc phải thay đổi một số hạng mục công trình như: Thiết kế lại Nhà làm việc cho CBCNV từ chỗ xây nhà tạm để vừa ở vừa làm việc, đến xây móng nhà 5 tầng và làm tạm 1 tầng; xây móng 7 tầng, làm nhà 3 tầng và thay đổi vị trí so với ban đầu; thay đổi vị trí hồ điều hòa; phát sinh việc di dời các ngôi mộ trong lô B6,B7 không nằm trong kế hoạch; một vài chi tiết về hệ thống ngầm...đặc biệt là Hệ thống đường điện phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh trong khu công nghiệp chưa được thực hiện. Mặc dù 1 trong các hạng mục kể trên đã được đưa ra kế hoạch vào các năm trước đó chuyển sang năm 2019 nhưng hiện tại thời điểm này chưa được hoàn thành.

Toàn bộ hạ tầng KCN Tính đến thời điểm 31/12/2019, đã có 8 gói thầu xây dựng hạ tầng đã hoàn thành. Trong đó, 4 gói thầu hoàn thành đã được kiểm toán và 4 gói hoàn thành đang chờ kiểm toán cụ thể:

- 4 Gói XD đã kiểm toán gồm: Nút giao thông đầu nối đường nhánh KCN với Quốc lộ 18; Thi công nền đường 398 cũ và diện tích dở dang; San nền mặt bằng XD công trình nước thải và cấp nước và gói thầu Tuyến đường RD01 giai đoạn I.

- 4 Gói XD chưa kiểm toán gồm: Trạm xử lý nước thải tập trung, Tuyến đường RD02.08; tuyến đường RD05 và tuyến RD07. 09.

Với việc triển khai hạ tầng chậm nêu trên, những nguyên nhân khách quan và chủ quan Công ty đã có văn bản giải trình xin gia hạn thêm thời gian Đầu tư dự án và được cấp có thẩm quyền chấp thuận gia hạn tiếp thời gian Đầu tư xây dựng hạ tầng KCN được kéo dài từ 2019 đến 2021.

2. Thực hiện công tác thu hút đầu tư:

Công ty xây dựng kế hoạch thu hút nhà Đầu tư vào khu công nghiệp Cộng Hòa trình cổ đông lớn Tập đoàn là 30ha; Kế hoạch theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên là 15ha.

Kết quả thực hiện thu hút đầu tư năm 2019 là 3,6 ha: Đạt 12% kế hoạch Cty xây dựng đối Tập đoàn và đạt 24% theo kế hoạch Cty Xây dựng tại Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2019.

Như vậy, Chỉ tiêu về thu hút các Nhà Đầu tư vào thuê đất KCN không đạt kế hoạch. Lý do: Đối với Nhà Đầu tư nước ngoài ảnh hưởng từ giảm xuất khẩu vì cầu nhập khẩu của thế giới giảm sút. Đối với nhà Đầu tư trong nước nhu cầu thuê đất nhỏ lẻ, manh mún. Nên Công ty tính toán và cân nhắc đến tính hiệu quả lâu dài và vững chắc, không cho thuê với giá rẻ mà các điều kiện khác không thực sự được đáp ứng.

3. Tình hình Tài chính của Công ty

3.1. Báo cáo tài chính tóm tắt năm 2019:

TT	Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2018
1	Tài sản ngắn hạn	319.391.424.952	93.154.141.866
2	Tài sản dài hạn	353.080.120.398	352.705.088.707
3	Tổng cộng tài sản	672.471.545.350	445.859.230.573
4	Nợ phải trả	384.963.258.912	185.957.364.385
5	Vốn chủ sở hữu	287.508.286.438	259.901.866.188
6	Tổng cộng nguồn vốn	672.471.545.350	45.859.230.573

3.2. Kết quả hoạt động kinh doanh 2019:

TT	Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2018
A	Doanh thu	71.236.960.723	14.449.360.088
1	Doanh thu bán hàng và CCDV	54.487.948.670	7.038.069.060
2	D.thu hoạt động Tài chính +Thu nhập khác	16.749.012.053	7,411,291,028
B	Chi phí	36.513.197.437	12.500.955.790
1	Giá vốn hàng bán	25,447,390.307	4.840.350.259
2	Chi phí quản lý doanh nghiệp + Chi phí khác	11.066.807.130	7.660.605.531
C	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	34.723.763.286	1.948.404.298
	Thuế thu nhập Doanh nghiệp 20%	7.117.343.036	-
	Lợi nhuận sau thuế TNDN	27.606.420.250	1.948.404.298
	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.066	75

3.3 . Tình hình thực hiện một số chỉ tiêu tài chính năm 2019.

Số TT	Chỉ tiêu	ĐVT	Kế hoạch năm 2019 báo cáo T. đoàn	Kế hoạch năm 2019 BC Đại hội đồng cổ đông	Thực hiện năm 2019	Tỉ lệ T. hiện (%) so với KH ĐHCD
A	B	C	1	2	3	4
1	Tổng doanh thu	Tr đồng	67.988	73.407,53	71.236,96	97.04
1.1	D.thu từ kinh doanh CS H. tầng	Tr đồng	60.388	54.700,28	54.487,95	87.48
1.2	D.thu từ hoạt động tài chính + khác	Tr đồng	7.500	11.119,63	16.749,0	150.63
1.3	Hoạt động khác	Tr đồng	100			137.86
2	Tổng chi phí	Tr đồng	37.974	44.695,74	36.513,19	81.69
3	Tổng lợi nhuận trước thuế	Tr đồng	30.014	28.711,79	34.723,76	120.94
4	Nộp thuế TNDN 20%		5.441	5.162,84	7.117,34	137.86
	Tổng lợi nhuận trước thuế sau					

5	kết chuyển lỗ.			25.814,19	27.606,42	117.23
6	Kết chuyển lỗ năm trước	Tr đồng		(2.897,6)	2.807,5	100.00
7	Tổng L.nhuận sau thuế lũy kế chưa phân phối	Trđồng	21.765	20.651,35	24.798,92	120.08
8	Phân phối lợi nhuận					-
	Trích quỹ dự phòng Tài chính (3%)	Tr đồng		619,54		
	Trích quỹ Đầu tư phát triển (3%)	Tr đồng		619,54		
	Trích quỹ K. thưởng. P. Lợi (3%)	Tr đồng		619,54		
	Lợi nhuận sau trích lập các quỹ	Tr đồng		18.792,73	24.798,92	131.96
	Cổ tức (dự kiến năm 2019 là 7%)	Tr đồng	18.126	18.126,42	18.126,42	100.00
	Lợi nhuận để lại	Tr đồng		666,31	6.672,50	1.001.41
9	Tỷ suất L.nhuận trước thuế/ VDL	%	12%	11%	13.41	120.94
10	Nộp ngân sách	Tr đồng	5.441	8.328,11	22.857,01	274.46
	GTGT Phải nộp	Tr đồng		2.881,88	15.723,14	545.59
	Thuế TNDN phải nộp	Tr đồng		5.441,23	7.117,34	130.80
	Các thuế khác	Tr đồng		5,00	16.53	330.60
	Tỷ suất lợi nhuận/Doanh thu				32.08	120.08
	Tỷ suất lợi nhuận /Tài sản ROA	%	3.47		3.75	109.39
	Tỷ suất L.nhuận/vốnCSH ROE	%	8.41		8.28	115.99

- Kết quả Chỉ tiêu Tài chính năm 2019 cho thấy: Về Tổng Doanh thu đạt 97,04% so với kế hoạch. Chỉ tiêu này dù chưa đạt được 100% kế hoạch, nhưng ở mức tương đối khả quan, bởi với mức Doanh thu này đã đạt chỉ tiêu về chia cổ tức mà kế hoạch nghị quyết Đại hội đề ra;

- Chỉ tiêu chi phí năm 2019 kế hoạch xây dựng là: **44.695,74** triệu đồng, thực hiện là: **36.513,19** triệu đồng, tỷ lệ 81.69% kế hoạch. Sở dĩ chỉ tiêu chi phí giảm được 18,31% là do: Tại thời điểm xây dựng kế hoạch. Nếu hạch toán Doanh thu 1 lần, với mức giá trên dưới 45 USD/m² thì cho thuê khoảng 4 đến 5ha đất KCN. Nhưng tại thời điểm cho thuê đất thu được giá cao hơn dự kiến cụ thể là (56,98 USD/m²) và chỉ với diện tích 3,63 ha đã gần đạt về chỉ tiêu Doanh thu và lợi nhuận. Với diện tích trên giá vốn đầu tư thấp đã làm chỉ tiêu chi phí giảm được 18,31% so với kế hoạch đề ra.

Các chỉ tiêu về lợi nhuận so kế hoạch tăng 20,94%, và các chỉ số khác về lợi nhuận đều tăng. Các chỉ tiêu trích lập các quỹ Cty đang trình xin ĐHCĐ cho phép, vì vậy **(nếu trích lập các quỹ theo kế hoạch thì tỷ lệ lợi nhuận tăng so với kế hoạch là không đáng kể).**

Ban kiểm soát thấy rằng: Đây là một năm khởi sắc, đánh dấu sự phát triển mang tính bước ngoặt về hiệu quả đầu tư kinh doanh mà biểu hiện cụ thể là doanh thu của Công ty đạt 97,04% kế hoạch, cùng nhiều hoạt động triển khai mới mang tính chiến lược, tầm nhìn trong giai đoạn mới. (Cụ thể là có nhiều bước triển khai hoạt động đầu tư có trọng tâm, trọng điểm trên cơ sở nắm bắt thị trường, nắm bắt thị hiếu và cơ hội đầu tư chứ không dàn trải, cân đối trên cơ sở bình ổn tài chính của Công ty), không vì mục tiêu trước mắt là lợi nhuận hay chỉ tiêu đặt ra trong năm mà nóng vội, đốt cháy giai đoạn....

3.4. Các khoản Nợ phải thu và Nợ phải trả khách hàng năm 2019.

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
1. Nợ Phải thu ngắn hạn của khách hàng	29.451.480.664	33.251.381.718
* Phải thu các khách hàng khác	14.558.025.529	16.536.181.021
Công ty Cp Bất động sản Thành Đông		8.322.429.121
Công ty TNHH Nice Ceramic	12.105.400.508	8.213.751.900

Các khách hàng khác	2.452.625.021	
* Trả trước người bán ngắn hạn	12.897.051.200	16.989.850.000
Công ty TNHH Trường Thành	8.830.199.900	
Công ty TNHH 1TV Lý Phương Thảo	1.596.559.000	
Công ty cp Công nghệ và tư vấn An co		11.057.850.000
Công ty TNHH Hoàn Hảo		5.932.000.000
Công ty cp Đầu tư và XD sô 18	2.349.026.000	
Trả trước cho người bán khác		
* Trả trước người bán ngắn hạn	121.266.300	
* Phải thu ngắn hạn khác	8.193.340.271	
* Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(6.196.936.336)	

* Các khoản Phải thu ngắn hạn của khách hàng. Ở đây chú tâm khoản Cty Nice **(12.105.400.508)** về Phí quản lý duy tu Bảo dưỡng hạ tầng, Công ty đã phát văn bản từng kỳ và chủ động gặp trực tiếp để đòi nợ, nhưng chưa thu được bởi Cty này đang gặp khó khăn. Cty đã trích lập dự phòng khoản phải thu Công ty Nice Ceramic là: **6.196.936.336** đồng.

* Số trả trước cho người bán **(12.897.051.200)** chủ yếu các khoản Cty tạm ứng theo tiến độ Công trình xây dựng của nhà thầu XD hạ tầng.

* Khoản phải thu ngắn hạn khác **(8.193.340.271)** là khoản lãi dự thu của TGNH đến thời điểm Báo cáo.

2. Nợ phải trả ngắn hạn và dài hạn.

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
* Nợ ngắn hạn.	26.804.016.059	37.291.297.009
Phải trả người bán ngắn hạn	9.301.133.789	10.887.450.702
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	50.000.000	4.303.262
Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước	2.104.732.895	598.293.000
Phải trả người lao động	979.735.000	
Chi phí phải trả ngắn hạn	105.130.068	
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	8.305.864.286	3.257.412.216
Phải trả ngắn hạn khác	5.954.611.667	22.541.029.475
Quỹ khen thưởng Phúc lợi	2.808.354	2.808.354
	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
* Nợ dài hạn	358.159.242.853	148.666.067.736
Chi phí phải trả dài hạn	48.800.392.667	24.104.643.843
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	309.341.826.287	124.544.398.644
Phải trả dài hạn khác	17.024.889	17.024.889

- **Nợ ngắn hạn.** Ngoài các khoản Tiền bảo hành công trình giữ lại của các Nhà thầu chưa quyết toán **(9.301.133.789)**; thuế phải nộp (2.104.732.895); Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn (8.305.864.286); Phải trả ngắn hạn khác (5.954.611.667) trong đó, ký quỹ, ký cược của khách hàng 4.789.784.380 cổ tức từ các năm trước cổ đông chưa đến nhận là (975.958.515 đ).

- **Nợ dài hạn.** Khoản chi phí trích trước (48.800.392.667) Thực chất khoản tính trích trước giá vốn của Chi phí xây dựng đang dở dang, chưa hình thành nên Tài sản cố định; (309.341.826.287) đồng là khoản Doanh thu chưa thực hiện. Được phân bổ dần thời gian còn lại của dự án.

Qua tình hình Nợ phải thu, phải trả ngắn hạn và dài hạn nêu trên, ngoài khoản phải thu phí quản lý hạ tầng Công ty Nice Cramic (*Công ty đã có Dự phòng khoản phải thu này*). Nhìn chung, tình hình Tài chính của Công ty rất lành mạnh.

3.5. Tình hình đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:

Năm 2019 Công ty không thực hiện đầu tư vào đơn vị khác, số vốn đầu tư từ trước hiện còn lại đến 31/12/2019 cụ thể là:

Tên tổ chức Đầu tư	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Cty CP C. khoán S.Gòn – HN	18.633.929		18.633.929	
C ty Cổ phần Địa ốc MB	300.000.000		300.000.000	
Cty Q. lý Quỹ Đ.tư S.Gòn – HN	2.128.000.000	(2.128.000.000)	2.128.000.000	(2.128.000.000)
Cty Tư vấn XD đô thị và KCN	499.950.000	(499.950.000)	499.950.000	(499.950.000)
Cty Đầu tư PT Cao su Nghệ An	25.000.000.000		25.000.000.000	
Cộng	27.946.583.929	(2.627.950.000)	27.946.583.929	(2.627.950.000)

Việc Đầu tư vốn vào đơn vị khác duy trì từ trước, trong đó, khoản đầu tư vào Cty CP Đầu tư Phát triển Cao su Nghệ An là 25,000,000,000 đồng, năm 2019 chưa có cổ tức; Công ty Quản lý Quỹ Đầu tư Sài Gòn - Hà Nội đã trích lập dự phòng tổn thất do đã có phương án giải thể, nên phải chờ giá trị sau khi giải thể sẽ hoàn vốn về cho Công ty; Đối với Cty Tư vấn Xây dựng Đô thị và KCN Cao su VN, số vốn Đầu tư của Cty này đã được trích lập dự phòng, tuy nhiên Cty này đã theo dõi nhiều năm trên sổ sách kế toán. Tiền phải thu về chuyển nhượng vốn góp (512.756.031) và số tiền Đầu tư của Công ty vào đvị này (499.950.000đ) không chênh lệch nhiều, thực tế không thể liên lạc được với đối tác này trong nhiều năm nay để dứt điểm khoản nợ này.

3.6. Thực hiện về lao động và Tiền lương năm 2019.

- + Kế hoạch Công ty xây dựng: - Lao động là 29 người; Tiền lương : 3.885.259.000 đồng
- Quỹ tiền lương thực hiện: 3.579.350.000đ đồng.

3.7. Tại tờ trình số 148/Ttr - HĐQT ngày 14/5/2019 về việc xin chủ trương Đại hội đồng cổ đông giao cho HĐQT lập dự án Đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê, Cty chỉ đạo Ban điều hành Xây dựng phương án cụ thể, chi tiết trình HĐQT xem xét, quyết định thực hiện trên cơ sở đảm bảo việc nâng cao hiệu quả sử dụng đất KCN...

Năm 2019, Chủ trương này chưa có phương án xây dựng cụ thể để báo cáo Đại hội đồng cổ đông.

3.8. Kế hoạch chia cổ tức năm 2019: - Tỷ lệ chi trả: 7%; Tạm ứng đợt 1: 3,5%;

Công ty đã tiến hành chia tạm ứng đợt 1 là 4% ; Số còn lại sau Đại hội đồng cổ đông kết thúc Cty trình Đại hội sẽ chi tiếp năm 2019 là 4%. (Vượt kế hoạch dự kiến năm 2019 là 1%)

III ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG ĐIỀU HÀNH CỦA HĐQT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY NĂM 2019.

I. Hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2019.

*Những kết quả đạt được.

Triển khai Nghị quyết HĐQT và Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2019, Thay mặt HĐQT, Chủ tịch trực tiếp chỉ đạo ban TGD giám sát các mặt hoạt động của Công ty, giải quyết những vấn đề liên quan đến hoạt động SXKD và thực thi pháp luật. Thực hiện công tác xây dựng hạ tầng, tháo gỡ những vướng mắc trong quá trình thực hiện Đầu tư xây dựng, đẩy nhanh tiến độ hoàn thành các hạng mục công trình, điều chỉnh những điểm chưa phù hợp

trong công tác thiết kế và xem xét lợi ích kinh tế từ đặc điểm riêng có trên địa bàn KCN và thực địa của dự án, hoạch định các bước đi trong tương lai của KCN Cộng Hòa. Năm 2019 Hội đồng quản trị đã ban hành 01 nghị quyết và 111 Quyết định liên quan. Tổ chức 1 phiên họp HĐQT và 1 phiên họp ĐHĐCĐ, các thành viên HĐQT tham gia các phiên họp đầy đủ với tinh thần trách nhiệm cao.

- Cùng với Ban TGD từng bước tháo gỡ vướng mắc trong công tác đền bù giải phóng mặt bằng còn tồn tại. Gặp gỡ trực tiếp với UBND tỉnh, chính quyền địa phương nhằm sớm di chuyển bãi rác thải ra khỏi diện tích đất của khu Công nghiệp Cộng Hòa, xin ý kiến Các cơ quan chức năng về di dời và quy hoạch các ngôi mộ của dân trong diện tích đất của dự án đang triển khai hạ tầng.

- Hoàn thiện thủ tục pháp lý cho 5 nhà Đầu tư nước ngoài thuê đất cuối năm 2018 chuyển qua, đồng thời ký hợp đồng thuê đất cho 1 nhà Đầu tư mới năm 2019.

- Thực hiện đầy đủ báo cáo định kỳ về tình hình SXKD với cổ đông lớn Tập đoàn và chế độ công bố thông tin trên các phương tiện thông tin đại chúng.

- Thực hiện miễn nhiệm thành viên HĐQT của Ông Lê Tiến Vượng, Công ty TNHH MTV Cao su Phú Riềng và Bầu bổ sung thành viên mới thay thế Ông Vượng đối với Ông Nguyễn Thế Nghĩa.

- Thực hiện miễn nhiệm thành viên HĐQT của Ông Nguyễn Viết Xuân, Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai và Bầu bổ sung thành viên mới thay thế Ông Xuân đối với Ông Trần Quốc Thắng.

Trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và tổ chức hoạt động, điều hành của HĐQT được quy định trong Điều lệ Công ty, trong Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2019. Dưới sự chỉ đạo trực tiếp của Chủ tịch HĐQT, Ban TGD. Công ty đã đạt được những kết quả đáng ghi nhận, biểu hiện ở một số mặt cơ bản sau đây:

- Về công tác chính trị, tư tưởng: Toàn bộ các cán bộ, nhân viên của Công ty dưới sự chỉ đạo, điều hành của Chủ tịch HĐQT, ban TGD đều có bản lĩnh chính trị vững vàng, kiên định và thống nhất ý chí để xây dựng đội ngũ cán bộ, nhân viên công ty “vừa hồng vừa chuyên”; cùng đoàn kết xây dựng tập thể chi bộ, công đoàn vững mạnh, cùng nhau thực hiện các nhiệm vụ, mục tiêu mà Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2019 đã đặt ra trên tinh thần minh bạch, công khai, dân chủ.

- Về công tác tổ chức cán bộ và nhân sự của Công ty: Trong năm qua, do nhiều nguyên nhân khách quan và chủ quan, cơ cấu nhân sự của Công ty có sự thay đổi lớn ... Tuy nhiên, sự thay đổi này mang chiều hướng tích cực, linh hoạt và phù hợp trên cơ sở điều kiện thực tế của Công ty. Cụ thể: Mặc dù một số đồng chí đến tuổi nghỉ hưu song khả năng và năng lực công tác còn tốt, cũng đã và đang kiêm nhiệm ở các vị trí khác nhau nên HĐQT đã đề xuất kéo dài đối với các đồng chí đó trong điều kiện Công ty chưa tìm được người thay thế phù hợp. Điều này có ý nghĩa quan trọng trong việc ổn định công tác tổ chức nội bộ; hoạt động chỉ đạo, điều hành và thực hiện các công việc của Công ty được ổn định, không bị xáo trộn, tinh thần của cán bộ được an tâm, cũng là tận dụng được năng lực, kinh nghiệm của các bộ lâu năm cụ thể: Kéo dài thời gian giữ chức vụ Tổng giám đốc đối với Ông Nguyễn Văn Thành!

Cùng với đó, một số vị trí công việc khác trong nội bộ Công ty được HĐQT cân nhắc kỹ để bố trí vị trí công tác phù hợp với điều kiện thực tế của Công ty để phát huy được năng lực, sở trường của mỗi người. Như Phó Tổng giám đốc kiêm kế toán trưởng khi thay thế cán bộ đến tuổi nghỉ hưu.

- Về kết quả kinh doanh. Đây là điểm nhấn quan trọng và kết quả nổi trội của Công ty trong năm 2019. Điều đó không thể phủ nhận được vai trò chỉ đạo, điều hành của HĐQT và

Ban TGD. Nhờ sự kiên định, có quyết sách đầu tư hợp lý, có trọng điểm và lựa chọn cơ hội, thời điểm đầu tư phù hợp nên năm 2019 Công ty đã có sự khởi sắc vượt bậc về doanh thu so với từ trước đến nay cụ thể là các chỉ tiêu Tài chính năm 2019 đã được phân tích mục (3.3).

- Về chăm lo đời sống vật chất, tinh thần cho cán bộ công nhân viên chức: Đời sống của cán bộ được nâng cao: cải thiện lương, thưởng; chăm lo đời sống tinh thần, thăm hỏi: hiếu hỷ, tri ân, tham quan...Điều mà Công ty nhiều năm qua thực hiện còn hạn chế.

*** Những hạn chế cần khắc phục.**

Do điều kiện các thành viên trong HĐQT hiện đang giữ nhiều trọng trách, nhiệm vụ quan trọng ở các cơ quan, đơn vị khác nhau; lại ở cách xa nhau về vị trí địa lý nên việc chỉ đạo, điều hành Công ty trên cơ sở lấy ý kiến của các thành viên HĐQT chủ yếu gián tiếp và trên văn bản, công văn mà không được bàn bạc cụ thể và trực tiếp là nguyên nhân của một số bất cập sau đây:

- Công tác chỉ đạo, điều hành một số các công việc cụ thể, diễn ra hàng ngày chưa được thường xuyên, liên tục nên xảy ra những trục trặc nhỏ... và chưa có sự thống nhất về cách thức và quan điểm làm việc.

- Còn chậm và chưa thực sự rõ ràng, chính xác, đúng pháp luật trong việc giải quyết một số vấn đề liên quan đến quyền lợi người lao động (*Trường hợp Trưởng ban Kiểm soát đến tuổi nghỉ hưu từ 01/01/2020 đang đương nhiệm, nhưng ngày 04/3/2020 mới nhận lương tháng 1 và 2/2020*), cùng với đó là một số các văn bản lấy ý kiến từ các thành viên HĐQT và hoặc các quyết định chưa thực sự tuân thủ đúng quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến tâm lý của người lao động).

- Một số cán bộ chưa thực sự có năng lực, trình độ và chuyên môn nên việc áp dụng pháp luật còn lúng túng, thụ động và chưa chính xác, chặt chẽ... nên nhiều văn bản ban hành, sau đó lại sửa và điều chỉnh lại... Chưa tạo được sự chuẩn mực trong cách thức làm việc và sự tin tưởng cho cán bộ nhân viên. (*Như trường hợp đã có ý kiến bằng văn bản gửi đến thành viên HĐQT Công ty về việc Công ty đăng tải Thông tin trên Trung tâm lưu ký chứng khoán VN và Lấy ý kiến bằng văn bản về việc Miễn nhiệm Trưởng ban kiểm soát Công ty khi đến tuổi nghỉ hưu, trong khi Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty không quy định*).

Ban kiểm soát đề nghị Hội đồng quản trị xem xét và nghiêm túc rút kinh nghiệm tại Cuộc họp này để trong thời gian tới từng bước nâng cao chất lượng quản lý và điều hành thật tốt, tạo sự tin tưởng đối với CBCNV, niềm tin đối với cổ đông và Vị thế Doanh nghiệp trên thị trường Chứng khoán.

2. Hoạt động của ban Tổng giám đốc

Thực hiện Nghị quyết của HĐQT và ĐHĐCĐ năm 2019. Trong quá trình điều hành hoạt động SXKD, Ban Tổng giám đốc đã chủ động đưa ra các giải pháp và đề xuất ý kiến với HĐQT chỉ đạo điều hành Công ty hoạt động tuân thủ theo Luật Doanh nghiệp, Luật chứng khoán và Điều lệ của Công ty;

- Năm 2019 với khối lượng Công việc rất lớn, cán bộ quản lý tham mưu giúp việc cho Tổng giám đốc luôn thay đổi, cán bộ chuyên môn về công tác xây dựng cơ bản không tăng thêm nhân sự. Biên chế lao động trong Công ty giữ nguyên, mặc dù năm 2019 đã có kế hoạch tăng thêm biên chế cho các phòng, ban chức năng, nhưng việc tìm cán bộ giỏi về làm việc tại Công ty chưa thực hiện được, Bởi với mức lương hiện nay Công ty đang trả cho lao động còn thấp, chưa áp dụng được mức lương Tối thiểu vùng mà Nhà nước quy định. Vì thế, Muốn tìm kiếm chuyên môn giỏi về làm việc tại Công ty cũng chưa có chính sách hấp dẫn để dễ dàng tuyển dụng;

- Khắc phục những hạn chế nêu trên, Ban TGD đã thực sự cố gắng chỉ đạo hoạt động SXKD. Trọng tâm là công tác xây dựng hạ tầng KCN, kêu gọi đầu tư và nghiên cứu các giải pháp cần thiết để tham mưu, giúp việc cho HĐQT. Những quyết sách trong việc vận dụng thị trường và cơ hội trong hoạt động SXKD có hiệu quả. Hoàn thành thủ tục cho 5 nhà Đầu tư đến thuê đất trong thời gian đầu năm 2019, đến nay họ đã gần đi vào hoạt động SXKD. Thu hút thêm được 1 nhà Đầu tư mới. Tuy các chỉ tiêu kế hoạch chưa hoàn thành 100% kế hoạch, nhưng năm 2019 đã có kết quả tốt, mang lại lợi nhuận, thực hiện chia cổ tức cho cổ đông, bước đầu đã đưa giá trị Mã chứng khoán (VRG) của Công ty về mệnh giá, đã có thời điểm tăng lên rất cao và giao động ổn định trên sàn giao dịch đạt mức tương đối trong gần nửa năm qua, công tác tài chính lành mạnh, xóa lỗ lũy kế các năm còn lại (2.807.504.406 đồng), đóng góp nghĩa vụ cho ngân sách Nhà nước, các mặt hoạt động của Công ty được duy trì, các chế độ đối với CBCNV thực hiện đầy đủ, đã đồng thời thúc đẩy tinh thần phấn khởi cho cổ đông và Cán bộ công nhân viên yên tâm công tác, hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao.

PHẦN B

KIẾN NGHỊ VÀ ĐỀ XUẤT CỦA BAN KIỂM SOÁT

Ban kiểm soát chúng tôi ghi nhận những kết quả đạt được của Công ty trên tất cả các lĩnh vực là cơ bản. Tuy nhiên, để đảm bảo những mặt tích cực và những kết quả đạt được tiếp tục được phát huy, nhân rộng; Công ty có sự phát triển vượt bậc trong năm 2020 và trong những năm tiếp theo. Đồng thời có những sáng kiến, tầm nhìn phù hợp, linh hoạt trong tình hình kinh tế có sự biến động theo chiều hướng xấu do đại dịch Covid – 19; cũng là nhằm khắc phục những hạn chế, bất cập còn thể hiện trong năm trước, tất cả vì sự phát triển của Công ty, chúng tôi có một số ý kiến, kiến nghị như sau:

I. Về hoạt động sản xuất kinh doanh.

1. Công tác xây dựng hạ tầng khu Công nghiệp Cộng Hòa.

Qua phân tích tình hình hoạt động Công ty cho thấy: Việc thực hiện xây dựng hạ tầng còn rất chậm, trong điều kiện Công ty không có áp lực yếu tố về Tài chính, chỉ trọng tâm dồn vào triển khai hạ tầng dự án, để kêu gọi Nhà Đầu tư, nhưng tiến độ xây dựng chưa cải thiện được nhiều. Thực tế, có những hạng mục công trình được đưa ra nói từ năm này qua năm khác và được lưu ý đến trong một số kỳ Đại hội trước nhưng chưa giải quyết dứt điểm như: Giải quyết về di dời Bãi rác thải, việc xây dựng Nhà Làm việc cho CBCNV và Đặc biệt là hệ thống đường điện phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh trong khu công nghiệp... BKS kiến nghị với Hội HĐQT và Ban TGD cần có kế hoạch trọng tâm, trọng điểm, để đẩy nhanh tiến độ hoàn thành XD hạ tầng, không để kéo dài ảnh hưởng đến hiệu quả Đầu tư của dự án.

2. Về Công tác thu hút, kêu gọi Đầu tư.

Để thúc đẩy nhanh về xây dựng hạ tầng thì việc thu hút Đầu tư cũng phải được chú trọng. Thực tế trong thời gian qua, thách thức đến từ diễn biến khó lường về chính trị, đặc biệt là liên quan đến căng thẳng Thương mại Mỹ - Trung. Ngay cả trong trường hợp lạc quan là căng thẳng thương mại giữa Mỹ và Trung Quốc có thể giảm nhiệt nhưng những “dư chấn” được nhận định sẽ còn kéo dài trong nhiều năm. Trong ngắn hạn, Việt Nam có thể được lợi từ dòng đầu tư của Mỹ và Trung Quốc chuyển dịch đến, nhưng lợi ích thu được từ tác động này có thể không nhiều do phải bù trừ với phần tác động tiêu cực do giảm xuất khẩu nếu cầu nhập khẩu của thế giới giảm sút, lại bị tác động lớn từ dịch bệnh. Bởi vậy, KCN Cộng Hòa ảnh hưởng rất rõ vào khoảng giữa năm 2018 các nhà Đầu tư nước ngoài đến thuê đất tại đây rất sôi động, Tuy nhiên sang đầu năm 2019 đã chững lại. Với diễn biến thực tế trên, BKS có ý kiến: HĐQT, Ban lãnh đạo Công ty có định hướng phù hợp để thực hiện nhiệm vụ trọng

yếu này. Điều này cần cân nhắc thận trọng khi đưa các chỉ tiêu, định mức trong năm 2020 mang tính khả thi hơn, tránh việc đặt ra mục tiêu cao, nhưng lại không thể thực hiện được trong khi những khó khăn trước mắt chúng ta đều có thể lường trước.

3. Về công tác giải phóng mặt bằng:

Những năm qua, việc giải phóng bãi chứa rác thải nằm trong KCN được đưa ra kế hoạch nhiều năm và Công ty đã rất tích cực gặp gỡ Tỉnh ủy, UBND tỉnh Hải Dương, UBND Thành phố Chí Linh, xã phường... và năm 2018 Tỉnh ủy đã có QĐ giao cho UBND tỉnh kết hợp với Thành phố Chí Linh giải quyết vấn đề này. Có được kết luận đó cũng thực sự mất nhiều công sức, Tuy nhiên năm 2019 công việc này lắng lại.

BKS xin có ý kiến với lãnh đạo Công ty tiếp tục cố gắng hơn nữa tác động đến các cấp chính quyền để có thể thực hiện việc di dời bãi rác thải ra khỏi khu Công nghiệp sớm nhất, bởi trong 1 vài năm sắp tới khi hạ tầng hoàn thiện, các nhà Đầu tư vào nhiều sẽ gây ô nhiễm nghiêm trọng, hơn nữa đây việc phải làm, cần làm để giải phóng mặt bằng. Nên cần phải kiên trì, thường xuyên và có những biện pháp tích cực hơn nữa đối với công tác này, không để công việc bị gián đoạn, sau này lại bắt đầu lại từ đầu sẽ tốn thêm thời gian, công sức và chi phí.

4. Về Công tác Tài chính:

- Đề nghị bộ phận chuyên môn Chú ý khi xây dựng kế hoạch Tài chính phải chuyên nghiệp hơn, không để việc xây dựng kế hoạch không đồng nhất từ số liệu tạm giao và số liệu chính thức giữa Cổ đông lớn Tập đoàn và Nghị quyết được ĐHĐCĐ phê duyệt chênh lệch về số liệu. *(Việc này đã được lưu ý từ năm 2017 nhưng tình trạng này vẫn chưa được khắc phục trong năm qua).*

- Về khoản nợ tiền thuê đất và phí quản lý hạ tầng Công ty Niceramic. Tính đến thời điểm 31/12/2019 là 12.105.400.508 đồng; Công ty cần cố gắng thúc đẩy công tác thu nợ bằng nhiều hình thức để thu hồi khoản vốn này, không để chiếm dụng khoản tiền lớn trong thời gian dài ảnh hưởng đến kinh tế Công ty, Các công văn phát đi của các lần thu nợ phải được lưu trữ và xác nhận đầy đủ đi, đến, đầy đủ làm bằng chứng để chứng minh ngành thuế khi kiểm tra trong điều kiện trích lập dự phòng.

- Về khoản nợ của Ông Vũ Hồng Nam, mặc dù Phần phải thu và phải trả cho Ông Nam bù trừ còn chênh lệch không nhiều, nhưng trong điều kiện nhiều năm nay không thể liên lạc được với ông Nam và nếu không có hướng tự giải quyết thì chắc chắn không thể giải quyết trực tiếp với ông Nam được nữa. BKS đề nghị Công ty kiến nghị với cơ quan chức năng, xin chủ trương định hướng giải quyết để có cơ sở giải quyết dứt điểm và bình toán khoản nợ này.

II. Về hoạt động và điều hành của HĐQT và Ban Tổng giám đốc Công ty.

1. Về công tác nhân sự.

Chúng tôi ý thức được rằng, việc cơ cấu, sắp xếp nhân sự trong Công ty là công việc bình thường và cần thiết do những tác động khách quan về việc nghỉ chế độ, chuyển công tác hoặc bố trí nhân sự phù hợp trong nội bộ Công ty. Tuy nhiên, thực hiện việc này trước hết cần phải được cân nhắc thận trọng, đúng quy trình, thủ tục pháp luật quy định; việc ban hành các văn bản thực thi phải chuẩn xác. Mặt khác, cần chú trọng tới tâm tư, tình cảm của người lao động, nhất là những cán bộ lâu năm đã từng gắn bó, đồng hành cùng Công ty trong những năm còn khó khăn.

2. Về trình độ chuyên môn.

Để có đội ngũ cán bộ tham mưu cho Ban Giám đốc và HĐQT thực sự hiệu quả, chuyên nghiệp và đúng pháp luật, chúng tôi kính đề nghị việc lựa chọn nhân sự phải đảm bảo đủ năng lực chuyên môn, phải am tường pháp luật. Nếu tận dụng nhân sự đã và đang làm việc tại Công ty thì sự cần thiết phải có lộ trình cho họ học tập để nâng cao trình độ, có kinh nghiệm làm việc thực tiễn. Đặc biệt, cần phải có cán bộ pháp chế chuyên trách, có kiến thức pháp lý, có khả năng đánh giá và kiểm soát được các Hợp đồng thuê đất giữa Công ty với các đối tác, nhất là đối tác nước ngoài nhằm phòng ngừa tối đa rủi ro cho Công ty. Cụ thể ***(việc xây dựng Hợp đồng thuê đất cho 5 nhà Đầu tư nước ngoài cuối năm 2018 chuyển Doanh thu sang năm 2019. Do việc xây dựng điều khoản hợp đồng lỏng lẻo, điều kiện ràng buộc không chặt chẽ, không đúng quy chuẩn pháp luật, nên Công ty không thể hạch toán Doanh thu 1 lần để thực hiện chia cổ tức cho cổ đông từ 5 hợp đồng này).***

Mặt khác, cũng là để cán bộ pháp chế tham mưu cho lãnh đạo Công ty ban hành những văn bản nội bộ hay văn bản gửi lên tập đoàn được chính xác, đúng quy trình, thủ tục. Việc thời gian qua ban hành một số văn bản có liên quan đến việc thôi nghỉ hưu trong bối cảnh chưa hết nhiệm kỳ Trưởng ban kiểm soát và chưa đến Đại hội đồng cổ đông đối với tôi là ví dụ điển hình về những văn bản tham mưu chưa đúng pháp luật mà tôi đã có ý kiến chính thức gửi các thành viên HĐQT.

Trên đây là báo cáo thực hiện nhiệm vụ của Ban kiểm soát năm 2019. trình Đại hội đồng cổ đông. Đề nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua và xác nhận báo cáo của Ban kiểm soát. Ban kiểm soát xin trân trọng cảm ơn HĐQT, Ban Tổng giám đốc luôn tạo điều kiện thuận lợi để BKS thực hiện nhiệm vụ và luôn có sự phối hợp chặt chẽ, độc lập, khách quan trên nguyên tắc vì lợi ích của Công ty, Cảm ơn các phòng nghiệp vụ đã tạo điều kiện thuận lợi để Ban kiểm soát hoàn thành nhiệm vụ mà Đại hội đồng cổ đông giao phó.

Kính chúc Công ty ngày càng phát triển, ổn định, bền vững, chúc Quý vị cổ đông dồi dào sức khỏe./.

Xin trân trọng cảm ơn !

Nơi nhận:

- CBTT trên cổng TT điện tử UBCKNN;
- Nội dung tại cuộc họp ĐHĐCĐ;
- Chủ tịch HĐQT, Ban TGD (để biết)
- Lưu Tài liệu Đại hội CĐTN 2020; BKS Cty.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**

Nguyễn Thị Hương



Số: **TT-HĐQT**

Hải Dương, ngày tháng năm 2020

TỜ TRÌNH

V/v: Xin chấp thuận chủ trương lập quy hoạch hệ thống mương thoát nước và trạm bơm tiêu úng cho khu công nghiệp Cộng Hòa

DỰ THẢO

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên

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

Căn cứ Nghị định số 82/NĐ-CP ngày 22/5/2018 của Chính phủ về 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 Quyết định số 706/QĐ-UBND ngày 26/3/2015 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Cộng Hòa, Chí Linh, Hải Dương, quy mô 201,23ha;

Căn cứ Quyết định số 89/QĐ-HĐQT ngày 19/11/2015 của Hội đồng quản trị về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng hạ tầng KCN Cộng Hòa;

Căn cứ Nghị quyết số 02/NQ-HĐQT ngày 23/6/2020 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên xem xét, chấp thuận nội dung như sau:

- Theo quy hoạch đã được phê duyệt, kênh thoát nước chảy qua Khu công nghiệp Cộng Hòa có nhiệm vụ tiêu thoát nước cho toàn bộ lưu vực phía Bắc KCN (phía đường quốc lộ 18 có 02 cầu: cầu Ma, cầu Ngái và mương thoát nước phường Văn Đức). Ngoài ra còn có một số các cống nhỏ đặt qua đường QL18 đổ vào Khu công nghiệp, các tuyến mương và cống chảy từ phía trên đường tàu hỏa, đường QL18 đều có xu hướng chảy về phía Nam vào Khu công nghiệp. Dòng chảy chính của khu vực sau khi vượt qua QL18 ở phía Bắc KCN sẽ chảy theo mương quy hoạch trong KCN theo hướng Đông Nam và chảy ra sông Đồng Mai. Hiện nay các nhánh của sông Đồng Mai (khu vực giáp ranh phía Đông Nam của KCN) đã bị bồi lấp, một số bị ngăn lại làm ao thả cá dẫn đến dòng chảy bị thu hẹp làm ảnh hưởng lớn đến việc tiêu thoát nước từ hệ thống mương đang chảy qua Khu công nghiệp trong mùa mưa bão và đặc biệt cấp bách khi ứng phó với biến đổi khí hậu.

- Thực hiện chiến lược phát triển KCN Cộng Hòa thời điểm hiện tại và nhu cầu phát triển trong tương lai, Công ty đã có báo cáo gửi Tỉnh ủy, UBND tỉnh;

Thành Ủy, UBND TP.Chí Linh; (BTV Thành ủy Thành phố Chí Linh đã có cuộc họp để nghe Công ty báo cáo về định hướng phát triển KCN Cộng Hoà tại thời điểm năm 2019 và những năm tiếp theo, sau cuộc họp BTV Thành ủy đã có Thông báo số 1384-TB/TU ngày 25/9/2019 của Thường vụ Thành ủy Chí Linh về việc chấp thuận chủ trương mở rộng khu công nghiệp Cộng Hoà giai đoạn II là 330 ha). Sau khi có kết luận của Ban thường vụ Thành ủy Chí Linh, Công ty đã chủ động tiến hành nghiên cứu, khảo sát quy hoạch Khu công nghiệp và xây dựng phương án tiêu thoát nước cho toàn bộ lưu vực hiện có và khu vực quy hoạch 330 ha trong tương lai (diện tích tính toán tiêu thoát nước khoảng 1.000ha). Theo đó sẽ tiến hành nạo vét và nắn chỉnh lại một số tuyến nhánh chảy vào sông Đồng Mai để đảm bảo nước tự chảy ra sông Đồng Mai trong tình huống bình thường; Kết hợp xây dựng mới Trạm bơm tiêu thoát nước tại vị trí sông Đồng Mai tiếp giáp với sông Kinh Thầy để bơm cưỡng bức tiêu thoát nước trong mùa mưa lũ hoặc khi thủy triều sông Đồng Mai dâng cao gây ngập úng Khu công nghiệp và khu vực phụ cận (trên cơ sở di chuyển trạm bơm Đồng Cờ hiện có trong diện tích giải phóng mặt bằng KCN Cộng Hoà).

Để có cơ sở thực hiện, Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông thường niên xem xét, chấp thuận chủ trương một số nội dung sau:

- **Lập quy hoạch hệ thống mương thoát nước tổng thể cho khu công nghiệp Cộng Hoà với quy mô 550ha. Trong đó giai đoạn I - quy mô 200ha (đã được phê duyệt) và định hướng mở rộng giai đoạn II - quy mô 350.**

- Xây dựng trạm bơm tiêu úng để bơm cưỡng bức tiêu thoát nước trong mùa mưa lũ hoặc khi thủy triều sông Đồng Mai dâng cao gây ngập úng Khu công nghiệp và khu vực phụ cận (trên cơ sở di chuyển trạm bơm Đồng Cờ hiện có trong diện tích giải phóng mặt bằng KCN Cộng Hoà).

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

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như k/g;
- Lưu: VT, VP.HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Phạm Trung Thái



Số: TTr-HĐQT

Hải Dương, ngày tháng năm 2020

TỜ TRÌNH

Về việc sửa đổi, bổ sung Quy chế tổ chức hoạt động của Ban Quản lý dự án số 1

DỰ THẢO

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên

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

Căn cứ Luật Doanh nghiệp;

Căn cứ vào Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP phát triển đô thị và KCN Cao su Việt Nam;

Căn cứ Quy chế tổ chức hoạt động của Văn phòng đại diện Công ty CP phát triển đô thị và KCN Cao su Việt Nam - Ban Quản lý dự án số 1, ban hành theo Quyết định số 587/QĐ-VNC, ngày 01/12/2007 của Hội đồng quản trị Công ty;

Căn cứ Nghị quyết số 02/NQ-HĐQT ngày 23/6/2020 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Căn cứ tình hình thực hiện đầu tư dự án Khu công nghiệp Cộng Hòa;

Hiện nay, công tác đầu tư xây dựng một số công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình Trạm xử lý nước thải tập trung, công trình cấp thoát nước... của Khu công nghiệp Cộng Hòa cơ bản đã hoàn thành. Để công tác quản lý, vận hành, khai thác, duy tu, bảo dưỡng các công trình nêu trên được thực hiện theo đúng các quy trình kỹ thuật, từ đó đảm bảo chất lượng kỹ thuật, sự an toàn của các công trình và mang lại hiệu quả kinh tế cao nhất cho Công ty. Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên xem xét, thông qua phương án bổ sung Quy chế tổ chức hoạt động của Ban quản lý dự án số 1 - đơn vị trực thuộc Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam (có tài liệu dự thảo nội dung sửa đổi, bổ sung đính kèm).

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

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: VT, VP.HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Phạm Trung Thái

Nội dung sửa đổi, bổ sung Quy chế tổ chức hoạt động của Ban QLDA số 1

TT	Nội dung	Nội dung Quy chế hiện hành	Nội dung đề nghị sửa đổi, bổ sung
1	Bổ sung thêm nội dung tại Điều 1	Điều 1: Ban quản lý dự án số 1 là đơn vị thuộc Công ty CP phát triển đô thị và khu công nghiệp cao su Việt Nam, là cơ quan tham mưu giúp việc cho HĐQT và ban lãnh đạo Công ty trong các hoạt động đầu tư xây dựng tại KCN Cộng Hòa: - Xây dựng và quản lý công tác kế hoạch cho dự án KCN Cộng Hòa. - Quản lý công tác chuẩn bị đầu tư dự án. - Quản lý công tác thực hiện đầu tư dự án. - Xúc tiến thu hút đầu tư vào KCN. Ban quản lý dự án số 1 có nhiệm vụ tham mưu cho lãnh đạo Công ty tổ chức bộ máy của Ban để phù hợp với nhiệm vụ được giao, quản lý đầu tư xây dựng đúng theo quy định hiện hành của Nhà Nước. Ban có con dấu riêng và được mở tài khoản chuyên thu tại ngân hàng.	Điều 1: Ban quản lý dự án số 1 là đơn vị thuộc Công ty CP Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam, là cơ quan thay mặt Chủ đầu tư thực hiện nhiệm vụ quản lý, kiểm tra và giám sát về các nội dung công việc sau đây: - Các hoạt động đầu tư xây dựng tại KCN Cộng Hòa đã được Hội đồng quản trị và các cơ quan chức năng phê duyệt; - Quản lý mặt bằng; quản lý, vận hành các công trình thi công đã hoàn thành; - Vận hành Trạm xử lý nước thải tập trung, công trình cấp thoát nước của KCN; - Quản lý các nhà đầu tư và thực hiện các nhiệm vụ hỗ trợ khác có liên quan đến hoạt động đầu tư và sản xuất kinh doanh của các nhà đầu tư trong KCN Cộng Hòa. - Xây dựng và thực hiện các nội dung công việc liên quan đến công tác chuẩn bị và tổ chức thực hiện đầu tư dự án theo đúng các quy định của pháp luật hiện hành. - Tổ chức triển khai thực hiện các công việc liên quan đến công tác bồi thường giải phóng mặt bằng. - Xây dựng hồ sơ, tài liệu quảng bá KCN và các phương án triển khai để thu hút đầu tư vào KCN Cộng Hòa. Ban QLDA số 1 có nhiệm vụ tham mưu cho lãnh đạo Công ty tổ chức bộ máy của Ban để phù hợp với nhiệm vụ được giao, quản lý đầu tư xây dựng đúng theo quy định hiện hành của Nhà Nước. Ban có con dấu riêng và được mở tài khoản chuyên thu tại ngân hàng.

2	Bổ sung thêm nội dung tại khoản 2.2 Điều 3	2. Công tác quản lý đầu tư xây dựng: 2.2. Quản lý quá trình thực hiện đầu tư. - Phối hợp với các phòng chức năng của Công ty thực hiện các thủ tục về giao nhận đất, xin cấp giấy phép xây dựng, chuẩn bị mặt bằng xây dựng và các công việc khác phục vụ cho việc xây dựng các công trình. - Chuẩn bị hồ sơ thiết kế, dự toán, tổng dự toán xây dựng công trình trình duyệt theo quy định; - Lập hồ sơ mời dự thầu, tổ chức lựa chọn nhà thầu; - Thương thảo hợp đồng với các nhà thầu trình Tổng giám đốc ký; - Thực hiện nhiệm vụ giám sát thi công xây dựng công trình; - Nghiệm thu, bàn giao công trình các hợp đồng ký kết; - Quản lý chất lượng, khối lượng, tiến độ, chi phí xây dựng, an toàn vệ sinh môi trường của công trình xây dựng; - Lập báo cáo thực hiện vốn đầu tư hàng năm, báo cáo quyết toán khi dự án hoàn thành đưa vào khai thác, sử dụng. - Kiểm tra, giám sát các đơn vị tư vấn, xây lắp thực hiện đầu tư và xây dựng theo đúng trình tự quy định của Nhà Nước và Công ty. - Phối hợp các phòng chức năng của Công ty kiểm tra các công việc trong quá trình thực hiện đầu tư xây dựng.	2. Công tác quản lý đầu tư xây dựng: 2.2. Quản lý quá trình thực hiện đầu tư. - Kiểm tra, đánh giá, báo cáo về công tác bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật đối với các dự án của các nhà đầu tư trong khu công nghiệp. - Thực hiện các nhiệm vụ về quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư xây dựng và chất lượng các công trình trong khu công nghiệp theo quy định pháp luật, cơ quan có thẩm quyền. - Phối hợp cùng các cơ quan chức năng để thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về sử dụng lao động của các nhà đầu tư trong Khu công nghiệp. - Tổ chức kiểm tra, xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cấp có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm pháp luật trong các lĩnh vực đầu tư, môi trường, thương mại, xây dựng trong Khu công nghiệp.
3	Bổ sung thêm khoản 3, Điều 3		3. Công tác quản lý, kiểm tra và hỗ trợ Nhà đầu tư tại KCN: - Hướng dẫn, kiểm tra và tổ chức thực hiện các văn bản pháp luật, quy hoạch, kế hoạch, đề án, dự án, cơ chế, chính sách về khu công nghiệp đối với các nhà đầu tư; thông tin, tuyên truyền, hướng dẫn, phổ biến, theo dõi thi hành pháp luật về khu công nghiệp. - Giải quyết khó khăn, vướng mắc của nhà đầu tư; đánh giá hiệu quả hoạt động đầu tư và các hoạt động sản xuất kinh doanh của các Nhà đầu tư trong khu công nghiệp.
4	Bổ sung thêm khoản 4, Điều 3		4. Công tác quản lý, vận hành KCN: - Quản lý, vận hành và lập kế hoạch duy tu, bảo dưỡng các công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật trong Khu công nghiệp; - Tổ chức quản lý, vận hành, duy tu bảo dưỡng toàn bộ hệ thống công trình Trạm xử lý nước thải tập trung của KCN; - Tổ chức quản lý, vận hành toàn bộ hệ thống cấp, thoát nước trong KCN; - Quản lý công tác an ninh, trật tự trong phạm vi KCN;



TTTr-HĐQT

Hải Dương, ngày tháng năm 2020

TỜ TRÌNH

V/v: Xin chủ trương thuê Tổ chuyên gia giúp việc cho Hội đồng quản trị

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên

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

Căn cứ Luật doanh nghiệp;

Căn cứ Điều lệ hoạt động của Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp cao su Việt Nam;

Căn cứ Nghị quyết số 02/NQ-HĐQT ngày 23/6/2020 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Hội đồng quản trị Công ty trình Đại hội đồng cổ đông thường niên nội dung như sau:

- Hiện nay Khu công nghiệp Cộng Hòa đã cho các nhà đầu tư thứ cấp thuê đất với tỷ lệ lấp đầy là 53,55%, dự kiến trong năm 2020 tỷ lệ lấp đầy sẽ đạt trên 60% tổng diện tích đất thương phẩm của Khu công nghiệp. Khu công nghiệp đã xây dựng và đưa vào sử dụng công trình xử lý nước thải tập trung công suất 2.000m³/ngày.đêm, do vậy Khu công nghiệp đủ điều kiện mở rộng 10% diện tích theo quy định.

- Thực hiện luật quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017. Thời gian vừa qua Tỉnh Hải Dương đang thực hiện lập hợp phần quy hoạch để tích hợp vào quy hoạch tổng thể quốc gia trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Năm bắt được chủ trương trên, Công ty đã đề xuất đưa vào quy hoạch mở rộng khu công nghiệp Cộng Hòa giai đoạn II quy mô 350-370ha, nâng quy mô tổng diện tích của hai giai đoạn là 550-570 ha và đã được Tỉnh ủy, UBND tỉnh Hải Dương và Thành phố Chí Linh chấp thuận chủ trương (Văn bản 516/VP-TH ngày 24/9/2019 của UBND tỉnh Hải Dương; Văn bản 1384/TB-TU ngày 25/9/2019 của thường vụ thành ủy Chí Linh). Hiện nay Công ty đang triển khai phối hợp với các cơ quan ban, ngành của địa phương hoàn thiện hồ sơ quy hoạch mở rộng khu công nghiệp Cộng Hòa giai đoạn II quy mô từ 350-370 ha (nằm trong quy hoạch tổng thể các Khu công nghiệp của tỉnh Hải Dương).

- Thời gian dự kiến quy hoạch mở rộng:

+) Đợt 1: Thực hiện năm 2020-2021 với diện tích khoảng 20ha khu vực đất xen kẽ giáp ranh phía Nam của khu công nghiệp;

+) Đợt 2: Thực hiện mở rộng 330-350ha đất đã nằm trong vùng quy hoạch.

Với mục tiêu và định hướng mở rộng Khu công nghiệp Cộng Hòa giai đoạn II như phương án trình bày nêu trên, qua đó xây dựng và phát triển Công ty ngày càng vững mạnh, Hội đồng quản kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên xem xét, chấp thuận các nội dung sau:

1. Chấp thuận chủ trương để Hội đồng quản trị thuê một số nhân sự (Tổ chuyên gia) là những người có năng lực, kiến thức và kinh nghiệm chuyên môn để giúp việc cho Hội đồng quản trị trong công tác lập phương án quy hoạch, phương án bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng, phương án kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng khu công nghiệp giữa quy hoạch đã phê duyệt (quy mô 200ha) và quy hoạch mở rộng giai đoạn II (quy mô 350-370ha)... nhằm đảm bảo việc tổ chức triển khai thực hiện các nội dung công việc liên quan đến quy hoạch mở rộng Khu công nghiệp giai đoạn II được thực hiện theo đúng các quy định của pháp luật hiện hành, mang lại hiệu quả, chất lượng và lợi ích kinh tế cao nhất cho Công ty.

2. Giao Chủ tịch Hội đồng quản trị chủ động tìm kiếm, lựa chọn các nhân sự phù hợp với yêu cầu, nhiệm vụ nêu trên để tổ chức đàm phán, thương thảo về chế độ đãi ngộ (tiền lương, tiền thưởng...) và ký Hợp đồng lao động theo đúng các quy định của pháp luật hiện hành.

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

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như k/g;
- Lưu: VT, VP.HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Phạm Trung Thái



Số TT-HĐQT

Hải Dương, ngày tháng năm 2020

TỜ TRÌNH

Về việc phê duyệt mức chi trả thù lao cho Trưởng ban kiểm soát chuyên trách

DỰ THẢO

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

Căn cứ Luật doanh nghiệp;

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;

Căn cứ vào tình hình thực tế trong công tác tổ chức cán bộ của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Căn cứ Quyết định số 345/QĐ-HĐQT ngày 17/12/2019 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam về việc thực hiện nghỉ hưu để hưởng chế độ Bảo hiểm xã hội đối với Bà Nguyễn Thị Hương kể từ ngày 01/01/2020;

Căn cứ Nghị quyết số 02/NQ-HĐQT ngày 23/6/2020 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Tuy nhiên, theo quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ hoạt động Công ty, việc miễn nhiệm thành viên Ban kiểm soát là do Đại hội đồng cổ đông phê duyệt nên từ ngày 01/01/2020 Bà Nguyễn Thị Hương vẫn giữ vai trò, chức năng nhiệm vụ là Trưởng ban kiểm soát Công ty. Vì vậy, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên xem xét, thông qua phương án chi trả thù lao cho Bà Nguyễn Thị Hương - Trưởng ban Kiểm soát của Công ty, cụ thể như sau:

- Chi trả thù lao cho Bà Nguyễn Thị Hương - Trưởng ban Kiểm soát chuyên trách Công ty với mức chi tương đương với mức thu nhập của Bà Nguyễn Thị Hương được hưởng trước khi về hưu với số tiền là: 14.666.000 đồng/tháng (*Mười bốn triệu sáu trăm sáu sáu ngàn đồng/01 tháng*).

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

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: VT, VP.HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Phạm Trung Thái